

Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf Schnelsen 94

Verfahrensstand: Öffentlichkeitsbeteiligung

06.05.2025

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	5
2	Grundlage und Verfahrensablauf	5
3	Planerische Rahmenbedingungen	7
3.1	Raumordnung und Landesplanung	7
3.1.1	Flächennutzungsplan	7
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz.....	7
3.1.3	Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel.....	7
3.2	Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen.....	7
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne	7
3.2.2	Vorkaufsrechtverordnung.....	8
3.2.3	Denkmalschutz.....	9
3.2.4	Altlastenverdächtige Flächen	9
3.2.5	Kampfmittelverdacht	9
3.2.6	Wasserschutzgebiet.....	9
3.2.7	Baumschutz	9
3.2.8	Gesetzlich geschützte Biotope	9
3.2.9	Artenschutz	9
3.2.10	Bodenschutz	10
3.2.11	Planfeststellungsbeschluss	10
3.3	Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen.....	10
3.3.1	Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne	10
3.3.2	Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten.....	11
3.4	Angaben zum Bestand.....	11
3.4.1	Lage und Erschließung	11
3.4.2	Bestand im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld	11
4	Umweltprüfung	15
5	Planinhalt und Abwägung	16
	Vorbemerkung	16
5.1	Allgemeine Wohngebiete	17
5.1.1	Art der Nutzung.....	17
5.1.2	Maß der Nutzung im WA 1 (straßenseitig).....	17
5.1.3	Maß der Nutzung im WA 2 (rückwärtig).....	20
5.2	Urbanes Gebiet.....	21
5.2.1	Art der Nutzung.....	21
5.2.2	Maß der Nutzung im MU 1 (Pinneberger Straße, vorn)	21

5.2.3	Maß der Nutzung im MU 2 und MU 3 (Pinneberger Straße, rückwärtig)	22
5.2.4	Maß der Nutzung im MU 4 (an der Bahn)	23
5.3	Gewerbegebiete	24
5.3.1	Art der Nutzung	24
5.3.2	Maß der Nutzung im GE 1	25
5.3.3	Maß der Nutzung im GE 2	26
5.3.4	Maß der Nutzung im GE 3	26
5.4	Fläche für den Gemeinbedarf	28
5.4.1	Art der Nutzung	28
5.4.2	Maß der Nutzung	29
5.5	Verkehrsflächen	30
5.5.1	Straßenverkehr	30
5.5.2	Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	32
5.5.3	Ruhender Verkehr / Tiefgaragen / P+R- und B+R-Anlage	32
5.5.4	Wegeverbindung / Geh- und Radfahrrecht	33
5.5.5	Ausschluss von Gehwegüberfahrten	34
5.6	Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen	34
5.7	Bahnanlagen	34
5.8	Gestalterische Festsetzungen / Dachbegrünung	35
5.9	Ausschluss von Einzelhandel	36
5.10	Technischer Umweltschutz und Klimaschutz	37
5.10.1	Altlasten	37
5.10.2	Lärm	39
5.10.3	Erschütterungen	43
5.10.4	Luftschadstoffe	45
5.10.5	Klimaschutz	45
5.11	Wasser	46
5.11.1	Schmutzwasser	47
5.11.2	Regenwasser	47
5.12	Grünflächen	49
5.13	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	50
5.13.1	Eingriffs- und Ausgleichsbilanz	50
5.13.2	Baumschutz und Erhaltungsgebote	51
5.13.3	Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen	52
5.13.4	Maßnahmen zum Schutz des Bodens und Wasserhaushalts	53
5.13.5	Maßnahmen zum Artenschutz	55
5.13.6	Naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Gesamtbetrachtung	56

5.14	Abwägungsergebnis.....	56
5.15	Nachrichtliche Übernahmen	59
5.16	Kennzeichnungen	59
6	Maßnahmen zur Verwirklichung.....	59
7	Aufhebung bestehender Pläne.....	60
8	Flächen- und Kostenangaben	60
8.1	Flächenangaben	60
8.2	Kostenangaben	60

1 Anlass der Planung

Durch den Bebauungsplan Schnelsen 94 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nachverdichtung der Wohnbau- und Gewerbeflächen westlich des zukünftigen S-Bahn-Haltepunktes Schnelsen geschaffen werden. Der bestehende AKN-Haltepunkt Schnelsen wird ab ca. 2028 in das S-Bahn-Netz der Stadt Hamburg integriert, sodass der Hauptbahnhof zukünftig innerhalb von ca. 22 Minuten ohne Umsteigen erreichbar ist.

Der Bebauungsplan nimmt diesen Standortvorteil zum Anlass und ermöglicht eine bauliche Verdichtung auf den bestehenden kleinteiligen Wohngrundstücken. Darüber hinaus erfolgt eine Überplanung von bisher unbebauten Flächen am Bahnhof sowie von gewerblich genutzten Flächen im Südwesten des Plangebiets.

Bauliche Verdichtung im Umkreis von Schnellbahnhaltestellen zu fördern gehört zu den Grundsätzen des Städtebaus. So formuliert auch das bezirkliche Leitbild „Eimsbüttel 2040“ das Ziel, die Bereiche um Haltepunkte des öffentlichen Nahverkehrs für Siedlungsverdichtungen zu nutzen. Dies gilt insbesondere für den fußläufig erreichbaren Bereich (Radius ca. 500 m), wie er hier gegeben ist. Diesem Konzept folgt auch das bezirkliche Wohnungsbauprogramm 2023, dort werden die Wohnbauflächen zwischen Pinneberger Straße und Süntelstraße als Potenzialfläche (Nr. 9.056) aufgeführt. Für das Plangebiet wird hier von einem Potenzial von ca. 200-300 neuen Wohneinheiten ausgegangen.

Darüber hinaus empfiehlt „Eimsbüttel 2040“ auf den Gewerbeflächen im Südwesten des Plangebiets eine gemischtere Nutzung und dichtere Bebauung zu entwickeln. Das Bestandsgewerbe soll mit Büros und Dienstleistungsbetrieben angereichert werden. Als Ersatz für die öffentlich-rechtliche Unterbringung an der Pinneberger Straße, deren Betrieb befristet ist, soll etwa ein Viertel der bislang als Gewerbegebiet ausgewiesenen Fläche als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlich-rechtliche Unterbringung“ festgesetzt werden.

Für den P+R-Parkplatz am Bahnhof und die zukünftig freiwerdenden Flächen der Flüchtlingsunterkunft soll ein städtebauliches Konzept entwickelt werden, welches der guten Anbindung an den ÖPNV gerecht wird. Der Bebauungsplan soll die Voraussetzungen für eine gewerbliche hochbauliche Nutzung schaffen. Das gewerbliche Nutzungskonzept wird den Bedarf an P+R- und B+R-Plätzen für die AKN- und künftige S-Bahn-Haltestelle Schnelsen integrieren.. Mit dem Umbau der AKN-Strecke ist eine Verschiebung des Zugangs zum Bahnsteig um ca. 15 m in Richtung Süden verbunden. Für den Zugang zum Bahnhof ist ein kleiner öffentlicher Platz vorgesehen.

Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan.

2 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394 S. 1, 28).

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Der Bebauungsplan Schnelsen 94 wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Aufgrund der Flächengröße erfolgte zuvor eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (UVP-Vorprüfung). Es wurde geprüft, ob durch den Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der

Abwägung zu berücksichtigen wären. In diesem Fall wäre das Verfahren nach § 13a BauGB nicht anwendbar. Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls hat ergeben, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen hat, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen somit vor:

- der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung,
- das Plangebiet erreicht eine Größe von etwa 89.630 m². Nach der überschlägigen Berechnung in der UVP-Vorprüfung setzt der Bebauungsplan eine Grundfläche von mehr als 20.000 m² und weniger als 70.000 m² fest. Es sind hierbei keine Grundflächen mehrerer Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mitzurechnen,
- durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I 2542, zuletzt geändert am 23. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 323, S. 1, 22)), sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen und
- es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I 2013 S. 1275, 2021 S. 123), zuletzt geändert am 3. Juli 2024 (BGBl. I Nr. 225 S. 1), zu beachten sind.

Gemäß § 13a Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 3 BauGB wird somit von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB abgesehen. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB ist nicht erforderlich.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung aufgestellt. Es besteht die Verpflichtung, die Belange des Naturschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7a BauGB in der Abwägung zu beachten. Das Vermeidungsgebot ist anzuwenden. Der Artenschutz nach § 44 BNatSchG, der Biotopschutz nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 14 Hamburgisches Gesetz zu Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2009 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 24. Januar 2020 (HmbGVBl. S. 280) und der Schutz von Bäumen und Hecken nach § 1 der Hamburgischen Baumschutzverordnung (BaumschutzVO) vom 28. Februar 2023 (HmbGVBl. S. 81, 126), bleiben unberührt.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss E4/24 über den Bebauungsplan Schnelsen 94 vom 14.11.2024 (Amtl. Anz. Nr. 94, S. 1987) eingeleitet. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB haben nach den Bekanntmachungen vom 15.03.2019 und ... (Amtl. Anz. Nr. 21 S. 236 und Nr. .. S. ...) stattgefunden.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den Bereich nördlich der Pinneberger Straße „Gewerbliche Bauflächen“ und „P+R-Anlagen“ und für den Bereich östlich der Bahnanlagen „Gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll“ dar. Die Pinneberger Straße ist als „Sonstige Hauptverkehrsstraßen“ aufgeführt. Für das übrige Plangebiet südlich der Pinneberger Straße sind „Wohnbauflächen“ dargestellt. Die Bahnanlagen der AKN sind als „Schnellbahnen/Fernbahnen“ nachrichtlich übernommen. Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Für einen kleinen Teilbereich des Plangebiets und weitere, außerhalb des Plangebiets gelegene Flächen wird parallel zum Bebauungsplanverfahren ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan durchgeführt. Die Darstellung „Gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll“ soll entfallen und die Flächen bestandsgemäß als „Wohnbauflächen“ und „gewerbliche Bauflächen“ gesichert werden. Die vormals durch den Flächennutzungsplan angestrebte Entwicklung der Ausbildung eines zentralen Bereichs hat sich nicht vollzogen und wird weiterhin nicht angestrebt.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für den nördlichen Bereich des Plangebiets die Milieus „Gewerbe/Industrie und Hafen“, „Gleisanlage, oberirdisch“ und für den Bereich östlich der Bahnanlagen „Verdichteter Stadtraum“ dar. Der Bereich südlich der Pinneberger Straße ist als „Etagenwohnen“, „Gartenbezogenes Wohnen“, die Pinneberger Straße ist als „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ dargestellt. Eine „Grüne Wegeverbindung“ verläuft am östlichen Rand und knapp außerhalb des Plangebiets, parallel der Gleisanlagen. Ein Teilbereich des Plangebiets ist in dem Zusammenhang mit weiteren südlich angrenzenden Flächen als „Wasserschutzgebiet“ dargestellt. In der Fachkarte Arten- und Biotopschutz ist für das Plangebiet „Industrie-, Gewerbe- und Hafenflächen“, „Städtisch geprägter Bereich“ sowie „Offene Wohnbebauung“ dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind mit den Darstellungen des Landschaftsprogramms vereinbar; eine Änderung des Landschaftsprogramms ist nicht notwendig.

3.1.3 Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel

In den Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel und im bezirklichen Nahversorgungskonzept ist das Plangebiet nicht aufgeführt. In ca. 1 km Entfernung (Luftlinie) befindet sich das Ortszentrum Schnelsen, Frohmestraße.

3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Geltendes Planrecht im Plangebiet

Innerhalb des Geltungsbereichs gelten derzeit vier Bebauungspläne: Der Bebauungsplan Schnelsen 11 vom 23.02.1965 (HmbGVBl. S. 29) gilt nördlich der Pinneberger Straße und setzt für den überwiegenden Teil der Flurstücke einen Parkplatz fest. Der nördliche Teilbereich der Flurstücke 6056 und 8020 ist als Industriegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 und einer Baumassenzahl von 3,0 ausgewiesen. Die östlich angrenzende Bahntrasse der AKN ist als vorhandene Bahnanlage ausgewiesen.

Der Bebauungsplan Schnelsen 16 vom 13.04.1965 (HmbGVBl. S. 76) setzt für die Grundstücke zwischen der AKN-Trasse und dem Egenbüttler Weg, sowie auf Flächen westlich des Egenbüttler Wegs ein reines Wohngebiet fest. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit einem Vollgeschoss und höchstens zwei Wohnungen, die Tiefen der Baufenster betragen 12 m bzw. 15 m. Entsprechend der Festsetzung der Verordnung gelten für das reine Wohngebiet die Obergrenzen der GRZ und GFZ des § 17 der Baunutzungsverordnung von 1962. Eine Ausnahme bildet das unmittelbar westlich der AKN-Trasse am Bahnübergang Süntelstraße gelegene Grundstück. Dies ist als Parkplatz festgesetzt. Südlich der Pinneberger Straße ist ein Mischgebiet mit einer Baufenstertiefe von 30 m ausgewiesen. Zulässig sind zwei Vollgeschosse, bei einer GRZ von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 als Höchstwert. Die Grundstücke südlich des Mischgebiets, die den Blockinnenbereich und die Straßenrandbebauung der Süntelstraße umfassen, wurden als Gewerbegebiet ausgewiesen. Hier sind zwei Vollgeschosse zulässig, bei einer GRZ von 0,5 und einer GFZ von 0,8 als Höchstwert. Die überbaubaren Grundstücksflächen umfassen als Flächenfestsetzung fast das gesamte Gewerbegebiet.

Der Bebauungsplan Schnelsen 71 vom 28.01.1992 (HmbGVBl. S. 25) setzt für das südlich der Pinneberger Straße und direkt am westlichen Rand des Plangebiets gelegene Grundstück (Flurstück 1437) ein allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise fest. Zulässig sind höchstens zwei Vollgeschosse, die GRZ beträgt 0,4 und die GFZ 0,8 als Höchstwert.

Der Baustufenplan Niendorf -Lokstedt-Schnelsen vom 14.01.1955 setzt für die schmalen innerhalb des Plangebiets liegenden Grundstücksstreifen südlich der Pinneberger Straße Wohnbauflächen und eine Verkehrsfläche fest.

Geltendes Planrecht in der näheren Umgebung:

Westlich angrenzend an das Plangebiet setzt der Bebauungsplan Schnelsen 71 eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wald“ und einem Gehrecht fest. Die Flächen an der Albertine-Assor-Straße und der Süntelstraße sind im westlichen Teil als reines Wohngebiet und im östlichen Teil als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, überwiegend in geschlossener Bauweise mit maximal 3 Vollgeschossen. Als Abgrenzung zum Gewerbegebiet wurde ein 15 m breiter Schutzwall festgesetzt. Nördlich des Plangebiets setzt der Bebauungsplan Schnelsen 11 ein Gewerbegebiet sowie ein Industriegebiet fest. Für das Gewerbegebiet gilt eine GRZ 0,5 und GFZ 0,8 als Höchstwert bei maximal zwei Vollgeschossen. Für das Industriegebiet gelten eine GRZ von 0,7 und eine Baumassenzahl von 3,0 als Höchstwert. Östlich des Plangebiets gilt der Baustufenplan Niendorf-Lokstedt-Schnelsen mit der Festsetzung einer Verkehrsfläche für die östlichen Teilbereiche der Bahntrasse, sowie einem anschließenden Industriegebiet. Für die Flächen südlich des Plangebiets gilt der Baustufenplan Niendorf-Lokstedt-Schnelsen, wobei die Festsetzung „Kleinsiedlungsgebiet“ inzwischen ungültig ist, sodass eine Beurteilung nach § 34 Baugesetzbuch erfolgt.

3.2.2 Vorkaufsrechtverordnung

Im gesamten Plangebiet gilt die „Verordnung über die Begründung eines Vorkaufsrechts beiderseits Holsteiner Chaussee im Bereich der AKN-Haltestellen Burgwedel und Schnelsen

sowie der geplanten S-Bahnhaltestelle Schnelsen Süd“ vom 29. September 2020 (HmbGVBl. S. 497). Der Freien und Hansestadt Hamburg steht ein Vorkaufsrecht zu.

3.2.3 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Objekte vorhanden, die in die Denkmalliste eingetragen sind.

Östlich des Plangebiets liegt der Bahnhof Schnelsen, der einschließlich seiner Zufahrt als Denkmal gemäß § 4 Absatz 1 Denkmalschutzgesetz vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142), geändert am 26. Juni 2020 (HmbGVBl. S. 380, 384) geschützt ist.

3.2.4 Altlastenverdächtige Flächen

Im hamburgischen Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten sind für das Plangebiet eine altlastverdächtige Fläche (AVF) und 6 weitere Flächen verzeichnet. Die Bodenverunreinigungen beruhen zum Teil auf Nutzungen durch das produzierende Gewerbe oder auch durch ehemalige Tankstellen bzw. private Tankanlagen. Außerdem finden sich Aufschüttungen im Plangebiet, die mit verunreinigtem Bodenmaterial bzw. Bauschutt vorgenommen wurden. Näheres siehe **Kapitel 5.10.1**.

3.2.5 Kampfmittelverdacht

Nach der Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfmittelVO) vom 13. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 557), zuletzt geändert am 8. Juli 2014 (HmbGVBl. S. 289), ist die Grundstückseigentümerin bzw. der Grundstückseigentümer oder die Veranlasserin bzw. der Veranlasser des Eingriffs in den Baugrund verpflichtet, geeignete Maßnahmen vorzunehmen, soweit diese zur Verhinderung von Gefahren und Schäden durch Kampfmittel bei der Durchführung der Bauarbeiten erforderlich sind (§ 6 Absatz 2 KampfmittelVO).

3.2.6 Wasserschutzgebiet

Die trapezförmige Fläche zwischen Egenbüttler Weg und Bahntrasse, mit Ausnahme des Flurstücks 1446, sowie die westlich der Straße gelegenen Flurstücke 1461 bis 1465 und 3241 liegen innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets Eidelstedt/Stellingen (Verordnung über das Wasserschutzgebiet Eidelstedt/Stellingen vom 2. Juli 2019). Im Wasserschutzgebiet können Verbote, Nutzungsbeschränkungen und Duldungspflichten sowie zusätzliche Schutzmaßnahmen für das Grundwasser in Abhängigkeit von der jeweiligen Nutzung gelten.

3.2.7 Baumschutz

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Hecken gilt die Hamburgische Baumschutzverordnung (BaumschutzVO) vom 28. Februar 2023 (HmbGVBl. S. 81, 126). Bei Fällmaßnahmen und sonstigen Eingriffen in den Baumbestand (Wurzel- und Kronenraum) sind die Regelungen der Baumschutzverordnung einschließlich der üblichen Ersatzregelungen maßgeblich.

3.2.8 Gesetzlich geschützte Biotope

Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 Absatz 2 BNatSchG in Verbindung mit § 14 des HmbBNatSchAG.

3.2.9 Artenschutz

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind bei der Umsetzung von Vorhaben die Vorschriften für besonders und streng geschützte Arten gemäß § 44 BNatSchG zu beachten. Hierzu liegt eine artenschutzfachliche Potenzialanalyse vor.

3.2.10 Bodenschutz

Im Plangebiet sind keine schutzwürdigen Böden im Sinne von § 2 Absatz 2 Nummer 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306, 308) bekannt.

3.2.11 Planfeststellungsbeschluss

Für die Elektrifizierung der an das Plangebiet angrenzende AKN- bzw. der zukünftigen S-Bahn-Strecke zwischen Eidelstedt und der Landesgrenze der Stadt Hamburg wurde ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt und auf Antrag vom 3. Mai 2016 in der Fassung des Änderungsantrags vom 4. Oktober 2018 festgestellt.

3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen

3.3.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne

Eimsbüttel 2040

Für den Bezirk Eimsbüttel wurde unter Beteiligung von Bürgern ein Entwicklungskonzept mit räumlichem Leitbild für die Schwerpunkte der Stadtentwicklung bis zum Jahr 2040 erarbeitet und im Februar 2018 durch die Bezirksversammlung verabschiedet. Der Grundgedanke des Konzepts ist die Innenentwicklung, insbesondere entlang der Magistralen, in der Nähe der Stadtteilzentren und um die Schnellbahnhaltestellen. Gleichzeitig soll die Infrastruktur verbessert werden. Neben dem Ausbau des ÖPNV soll z.B. die Entwicklung und Vernetzung von Grünstrukturen und Wegeverbindungen eine wesentliche Rolle spielen.

Für die Wohnbauflächen im Plangebiet wird im Leitbildplan ein mittleres bis hohes Urbanisierungspotenzial dargestellt. Die Flächen nördlich der Pinneberger Straße sind als Gewerbeschwerpunkt dargestellt. Die Gewerbeflächen an der Süntelstraße sind als kleinteiliges Gewerbegebiet mit Transformationspotential gekennzeichnet. Eine grüne Wegeverbindung quert als Teil eines grünen Wegenetzes das Plangebiet in Ost-West-Richtung, um eine Anbindung an den Grüngürtel entlang der Landesgrenze zu Schleswig-Holstein zu schaffen. Eine weitere Wegeverbindung verläuft entlang der Bahntrasse in Nord-Süd-Richtung.

Bezirk Eimsbüttel, Wohnungsbauprogramm 2023

Seit 2011 werden durch die Hamburger Bezirksämter Wohnungsbauprogramme erarbeitet und jährlich fortgeschrieben. Es werden Potenzialflächen für den Wohnungsbau aufgelistet, in Planausschnitten dargestellt und beschrieben, sowie Handlungsempfehlungen gegeben. Die im Plangebiet gelegenen Wohngebiete werden im Wohnungsbauprogramm 2023 als Potenzialfläche mit der Listennummer 9.056 mit einem Potenzial von 200-300 neuen Wohneinheiten geführt.

Hamburger Maß – Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt

Die Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt wurden im September 2019 von der Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau beschlossen. Sie sind ein städtebauliches Entwicklungskonzept, welches unter Bezug auf unterschiedliche Stadtzonen (innere Stadt – Urbanisierungszone – äußere Stadt) Vorgaben zur Erhöhung der baulichen Dichte enthält. Neu ist der Ansatz, die baulichen Dichtewerte in Bezug auf ein Stadtquartier zu betrachten (Quartiersdichte), sodass größere Freiräume wie Parkanlagen oder städtische Plätze höhere Dichtewerte auf den umgebenden Baugrundstücken erlauben.

3.3.2 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

Artenschutzfachliche Untersuchungen

Für das Plangebiet liegt eine artenschutzfachliche Potenzialanalyse (März 2020) vor.

Bestandserfassung und –bewertung der Gehölze

Auf Grundlage der vorhandenen Luftbildanalyse des Baumbestands (Luftbild: Stand Frühjahr 2018, Analyse 02/2019) sowie der vorliegenden artenschutzfachlichen Potenzialanalyse wurde im November 2020 eine Bestandserfassung und -bewertung der Gehölze im Plangebiet durchgeführt.

Bilanzierung des Eingriffs

Für das Plangebiet wurde im Oktober 2024 eine Bilanzierung des Eingriffs anhand des Hamburger Staatsrätemodells vorgenommen.

Oberflächenentwässerung

Für das Plangebiet liegt ein Oberflächenentwässerungskonzept (März 2025) vor.

Lärm

Für das Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung zum Gewerbe-, Straßenverkehrs- und Schienenlärm (Februar 2024) erstellt.

Verkehr

Für das Plangebiet liegt eine verkehrstechnische Untersuchung (Oktober 2024) mit Überprüfung der Leistungsfähigkeit der bestehenden Straßen vor.

Erschütterungen durch Schienenverkehr

Für die Bereiche nahe der Bahntrasse wurde ein Gutachten zu den Erschütterungen durch den Schienenverkehr und zum sekundären Luftschall (März 2024) erstellt.

3.4 Angaben zum Bestand

3.4.1 Lage und Erschließung

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Schnelsen im Bezirk Eimsbüttel, mit einer Entfernung von 11 km Luftlinie zur Hamburger Innenstadt und ist sowohl über den öffentlichen Personennahverkehr als auch über das Straßennetz gut erschlossen. In den Hauptverkehrszeiten fahren die Züge am AKN-Bahnhof Schnelsen im 10-Minuten-Takt, außerhalb dieser Zeiten mit 20-minütiger Taktung. Der Haltepunkt Schnelsen ist von allen Grundstücken im Plangebiet innerhalb von 5-10 Minuten zu Fuß erreichbar. Die Fahrgäste erreichen den Bahnsteig am südlichen Ende bisher durch einen niveaugleichen Überweg über die Gleise, sowohl von Osten als auch von Westen.

Die Bushaltestelle „Albertinen-Krankenhaus“ an der Süntelstraße auf Höhe des Egenbüttler Wegs, wird von den Buslinien 183, 283 und 191 angefahren. Die Frohmestraße, als Ortszentrum mit vielen Einkaufsmöglichkeiten, ist mit der Buslinie 191 während der Hauptverkehrszeit im 10-Minuten-Takt zu erreichen. An der Pinneberger Straße befindet sich eine Bushaltestelle der Linie 195, die im 30- / 60-Minuten-Takt zur U-Bahnstation Niendorf-Nord bzw. zum Bahnhof Pinneberg fährt.

3.4.2 Bestand im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld

Baulicher Bestand und Nutzung

Im Norden des Plangebietes (Flurstücke 8540 und 9398, teilweise auf den Flächen der P+R-Anlage) befindet sich derzeit eine öffentlich-rechtliche Unterbringung in zwei- bis

dreigeschossiger Modulbauweise, die als Wohnunterkunft für 256 Geflüchtete dient. Zwischen der Unterkunft und der aktuell durch die AKN bedienten Haltestelle Schnelsen befindet sich ein P+R-Parkplatz, eine Bike + Ride-Anlage (Fahrradabstellanlage) sowie eine StadtRAD-Station (Mietradangebot). Die Flächen der P+R-Anlage, der B+R-Anlage und der Wohnunterkunft für Geflüchtete befinden sich im Eigentum der Stadt Hamburg.

Die nördlich an die stadteigenen Flächen angrenzenden Flurstücke 6056 und 8020 werden gewerblich genutzt, neben einer Lagerhalle befindet sich hier der Lagerplatz eines Schrotthändlers. Ein Teilbereich des Flurstücks 7023, sowie die Flurstücke 1449, 8768, 8770, 8771 und 9402 bilden die im Plangebiet gelegenen Bahnanlagen, bestehend aus Gleiskörper und Bahnsteig der Haltestelle Schnelsen. Das Flurstück 8772 verfügt über Baumbestand und ist als Straßenbegleitgrün ein Bestandteil der Straßenverkehrsflächen an der Kreuzung Pinneberger Straße / Süntelstraße. An der Süntelstraße, westlich der AKN-Trasse, liegt ein städtisches Grundstück (Flurstück 8769) brach.

Die Wohngrundstücke südlich der Pinneberger Straße, nördlich der Süntelstraße und beidseitig des Egenbüttler Wegs sind überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut, auch Doppel- und Reihenhäuser sind vorzufinden. Auf den westlichen Grundstücken südlich der Pinneberger Straße ist teilweise eine dem Wohnen untergeordnete gewerbliche Nutzung vorhanden. Die 1- bis 2-geschossigen Gebäude ordnen sich überwiegend giebelständig entlang der Straßen an. Viele Grundstücke verfügen aufgrund ihrer Tiefe über großzügige rückwärtige Gärten mit Rasenflächen sowie Baum- und Strauchbestand. Stellplätze befinden sich meist auf den Grundstücken, an der Pinneberger Straße teilweise in den Vorgärten.

Im südwestlichen Bereich des Plangebiets liegen gewerblich genutzte Grundstücke. Auf dem Flurstück 8423, direkt angrenzend an die Wohngrundstücke, befinden sich ein Kfz-Handelsbetrieb mit Werkstatt und Verkaufsraum sowie ein Wohnhaus auf dem Flurstück 8422. Direkt an der Straße, auf dem Flurstück 3241 steht ein kleines Wohnhaus. Westlich angrenzend an den Autohandel liegt das stadteigene Flurstück 1468, welches lange Zeit als Stellplatzanlage für das gegenüberliegende Albertinen-Krankenhaus notwendig war. Durch den Neubau eines Parkhauses ist der Stellplatzbedarf des Krankenhauses inzwischen gedeckt, zurzeit ist das Grundstück noch als gebührenpflichtige Stellplatzanlage an einen privaten Betreiber verpachtet.

Auf den Flurstücken 1469, 1470 und 1472 sind mehrere Betriebe ansässig. Es handelt sich um einen Galvanik- und Apparatebaubetrieb, einen Betrieb für Umwelttechnik, eine Autolackiererei, eine Abbruchfirma und ein Rohbauunternehmen. Im vorderen Grundstücksbereich des Flurstücks 1472 ist der Galvanikbetrieb angesiedelt, mit einem älteren Wohngebäude (Nr. 30) sowie seitlich und rückwärtig daran angebauten 1-geschossigen Betriebsgebäuden. Teilweise erwecken die Betriebsgebäude den Eindruck von Behelfsbauten. Das 1-geschossige Gebäude mit der Hausnummer 30a sowie der rückwärtig daran anschließende Hofbereich mit einer Lackierhalle wird von einer Autolackiererei genutzt. Das Flurstück 1470, tief im Blockinneren gelegen, dient im Wesentlichen der Umwelttechnikfirma sowie den Bau- und Abbruchunternehmen als Lagerfläche für Großgeräte, Material, Container sowie als Abstellplatz für die firmeneigenen LKW. An der westlichen Grundstücksgrenze sind Bürocontainer aufgestellt. Die Zufahrt und der Wendekreis werden von den Firmen gemeinsam genutzt. In dem vorderen Bereich des Flurstücks 1469 befinden sich zwei Einfamilienhäuser sowie rückwärtig ein 1-geschossiges Gebäude, welches durch die Abbruchfirma genutzt wird.

Verkehr

Die Süntelstraße ist eine zweispurige Bezirksstraße, die Pinneberger Straße ist eine zweispurige Hauptverkehrsstraße. Beide Straßen kreuzen die AKN-Trasse höhengleich mit beschränkten Bahnübergängen. Entlang der Pinneberger Straße befinden sich beidseitig begleitende Fuß- und Radwege in beide Richtungen. Der Radweg auf der nördlichen Straßenseite in Richtung Westen endet auf Höhe des Egenbüttler Wegs. Der Fußweg ist auf beiden Seiten durchgängig. Das bislang geltende Planrecht setzt in Teilbereichen eine Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche zu Lasten der südlich angrenzenden Grundstücke fest.

Entlang der Südseite der Süntelstraße führt ein ca. 1,50 m breiter Gehweg mit einem ca. 1,25 m breiten Sicherheitsstreifen. An der Nordseite ist ein sehr schmaler Gehweg nur rudimentär vorhanden. Vor den Gewerbegrundstücken ist der Gehweg nur als schmaler Schotterstreifen vorhanden und wird teilweise durch parkende Fahrzeuge genutzt. Ein Radweg ist an der Süntelstraße nicht vorhanden.

Der Egenbüttler Weg besitzt den Charakter einer Wohnstraße, die Fahrbahnbreite beträgt 6,10 m, beidseitig sind 1,70 bzw. 2,20 m breite Gehwege vorhanden. An der Ostseite der Straße wird auf der Fahrbahn geparkt.

Die Rad- und Gehwege im Plangebiet sind nicht ausreichend dimensioniert.

Soziale Infrastruktur / Bildung / Sport / Freizeit

An der Pinneberger Straße 72 liegt in direkter Nähe zum Plangebiet eine Kindertagesstätte. Weitere Kitas befinden sich östlich der Holsteiner Chaussee und im Umkreis der Frohmestraße. Eine neue Kita des Albertinen-Krankenhauses befindet sich südlich der Süntelstraße. Die nächstgelegene Grundschule, die Schule Frohmestraße liegt 1,3 km entfernt. Als Stadtteilschule steht die Julius-Leber-Schule in etwa 1 km Entfernung vom Plangebiet zur Verfügung. Beide Schnelsener Schulen verfügen über Sporthallen und Sportplätze. Im Ortszentrum, in der Wählingsallee befindet sich das Freizeitzentrum Schnelsen. Die nächstgelegenen Gymnasien liegen in Niendorf und Eidelstedt. Das Albertinen-Krankenhaus liegt direkt südlich des Plangebiets. An der Holsteiner Chaussee und etwa 1,1 km nördlich des Plangebietes ist ein neuer Schulcampus in Planung.

Nahversorgung

Alle Güter des täglichen bzw. wöchentlichen Bedarfs und auch darüber hinaus, sind in den Geschäften im Ortszentrum an der Frohmestraße (ca. 1,3 km) erhältlich. Direkt östlich des Plangebiets, an der Pinneberger Straße ist ein Discount-Markt vorhanden.

Naturräumliche Gliederung / Geologie und Boden

Naturräumlich ist das Gebiet der Pinneberger-Schnelsener Geest zuzuordnen und war bis zu Beginn des 20. Jahrhunderts weitgehend gehölzfrei. Der nordwestlich an das Plangebiet anschließende Grünraum „Winzeldorfer Moorflagen“ ist Teil des übergeordneten Landschaftsgürtels und gehörte zu einem Moorgebiet, welches durch kleinteiligen, aber intensiven Torfstich geprägt war.

Das Plangebiet ist weitgehend eben und fällt von Südosten nach Nordwesten leicht ab. Die Geländehöhen bewegen sich zwischen +17,5 m über NHN an der Süntelstraße und etwa +15,3 m über NHN im Norden an der Pinneberger Straße.

In der Vergangenheit sind mehrere Baugrundbohrungen am Rand des Plangebiets durchgeführt worden. Die Bohrerergebnisse lassen darauf schließen, dass im Plangebiet mit sandigen und schluffigen Böden zu rechnen ist, wobei davon auszugehen ist, dass der Baugrund flächendeckend von schluffigen Bodenschichten durchzogen ist (vgl. Oberflächenentwässerungskonzept).

Die Entwicklung der etwa letzten 80 Jahre führte zu einer teilweise sehr starken Beeinträchtigung und dem damit verbundenen Verlust der Funktionen des Schutzgutes Boden. Davon sind insbesondere die Gewerbeflächen im westlichen Bereich des Plangebiets und der Bereich nördlich der Pinneberger Straße betroffen. Diese Gebiete weisen tiefgründig gestörte Böden auf. Der Versiegelungsgrad des Bodens liegt bei 80-90 %. Der Teilbereich nördlich der Pinneberger Straße ist sogar zu fast 90-100 % versiegelt.

Etwa zwei Drittel des Plangebiets sind zu 50-60 % versiegelt. Dabei handelt es sich überwiegend um Wohnbauflächen, insbesondere Einfamilienhausbebauung mit Gärten südlich der Pinneberger Straße und nördlich der Süntelstraße sowie beiderseits des Egenbüttler Weges.

Wasser / Grundwasserhaushalt

Im nördlichen Bereich des Flurstücks 8540, am Rand des Spielplatzes der Flüchtlingsunterkunft, befindet sich ein Gewässer II. Ordnung. Richtung Osten führt eine Rohrleitung unter den Flurstücken 6056 und 8020 sowie unter der Bahnanlage hindurch. Ein weiterer verrohrter Graben verläuft am nördlichen Rand des Flurstücks 1470.

Der minimale Grundwasserflurabstand (Geoportal Hamburg, Jahr: 2018) liegt im Plangebiet zwischen 3,0 und 10,0 m unter Geländeoberkante, wobei sich im zentralen Bereich auch deutlichere Abstände bis zu 25 m unter Geländeoberkante einstellen können.

Das Versickerungspotenzial im Plangebiet wird gemäß der Versickerungspotenzialkarte des Geoportals (Bearbeitungsstand 26.03.2018) in dem überwiegenden Teil des Gebietes als eingeschränkt bis unwahrscheinlich eingestuft. Allerdings wird in der Fachkarte Wasser zum Landschaftsprogramm Hamburg (Stand November 2015) für die Bereiche der Einzel- bzw. Doppel-/Reihenhausbebauung die Erhaltung und Entwicklung des Versickerungspotenzials zum Schutz des Wasserhaushalts als Zielsetzung beschrieben.

Ein kleiner Teilbereich des Plangebiets liegt im Wasserschutzgebiet Eidelstedt/Stellingen (siehe **Kapitel 3.2.6**).

Klima / Lufthygiene

Auf Grundlage der Fachkarte Stadtklima zum Landschaftsprogramm Hamburg (Stand November 2015) besteht zwischen der Pinneberger Straße und der Süntelstraße aufgrund der aufgelockerten Bebauung eine überwiegende günstige bioklimatische Situation. Es liegt hier eine geringe bis mittlere bioklimatische Belastung vor. Der nördliche Teilbereich wird als verdichteter Siedlungsbereich mit einer mäßigen bis hohen bioklimatischen Belastung eingestuft, bei welchem eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung vorliegt. Kaltluftschneisen oder Kaltluftbildungsflächen finden sich nicht im Plangebiet oder im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes.

Tier- und Pflanzenwelt

Das Plangebiet weist ein relativ strukturreiches Gelände auf. Geschützte oder durch seltene Standortverhältnisse oder Pflanzengemeinschaften geprägte Biotope sind nicht vorhanden. Sowohl im Bereich der Wohngebiete als auch am Rand der Gewerbeflächen finden sich eine Vielzahl von Gehölzgruppen sowie Einzelgehölzen, die z.T. aufgrund ihres Alters und ihrer damit verbundenen Größe und Habitus prägnant sind. Die privaten Gärtenräume sind überwiegend durch Zier-, Obst- und Nadelbäume geprägt. Gebüschartige Strukturen finden sich insbesondere am Rand der vorhandenen Gewerbefläche im Westen. Die hier vorhandenen Gehölze sind vor allem nach artenschutzfachlicher Bewertung bedeutend für das Gebiet. Sowohl Baum- und Gebüschbrüter als auch Nischen- und Höhlenbrüter finden hier geeignete Fortpflanzungs-, Ruhestätten und Nahrungsangebote. Insgesamt wurden 10

Brutvogelarten im Gebiet festgestellt, von denen keine nach Roter Liste Hamburgs gefährdet ist. Mit einem Vorkommen von gefährdeten oder streng geschützten Arten ist jedoch zu rechnen.

Einige Bäume weisen Höhlungen auf und sind somit potentielle Sommerquartiere für Fledermäuse. Die im Plangebiet vorhandenen Gebäudestrukturen, mit Spalten und diversen Einflugmöglichkeiten v.a. auf den Gewerbeflächen, eignen sich ebenfalls als Fledermausquartiere. Laut Artenschutzfachlicher Potentialanalyse (Stand 03/2020) wurden keine besetzten Quartiere gefunden. Aufgrund der Gebäude- und Gehölzstrukturen ist jedoch mit einem Vorkommen zu rechnen.

Nach Analyse der Gehölzbewertung in Bezug auf Vitalität und Schädigungsgrad werden 71 % des vorhandenen Bestands als bedingt erhaltenswert und rund 15 % als nicht erhaltenswürdig eingestuft. Weitere 15 % der Bäume sind besonders erhaltenswürdig. Hierbei handelt es sich unter anderem um alte Rotbuchen, die auf den privaten Grundstücken in Reihe bzw. in Gruppen gepflanzt wurden.

Landschafts- und Stadtbild

Das Plangebiet ist durch ein sehr heterogenes Landschafts- und Stadtbild gekennzeichnet. Stark versiegelte gewerblich genutzte Flächen mit wenigen Grünstrukturen wechseln sich mit Wohnbebauung mit stark prägenden Grünstrukturen und mit teilweise altem Baumbestand in den hinteren Gärten ab. In allen drei Straßen fällt auf, dass Straßenbäume fehlen. Daher wirken die Straßenräume eher unwirtlich und stark durch die Belange des Kfz-Verkehrs geprägt. Die Vorgärten sind mit Zäunen und Hecken abgegrenzt; die offene Bebauung weist maximal zwei Vollgeschosse auf. Westlich des Bahnhofs, im Bereich der P+R-Anlage und der Modulbausiedlung weist das Stadt- und Landschaftsbild kaum Qualitäten auf, nördlich grenzt hier ein Schrottplatz an.

Leitungen und Netzstation

Unter dem Flurstück 1472 verlaufen Mittelspannungsleitungen (1 kV und 10 kV) zu einer oberirdischen Netzstation.

Umgebung des Plangebiets

Das Umfeld ist im Norden durch Gewerbebetriebe geprägt, auf dem Flurstück 6780 befindet sich eine Moschee. Nordöstlich der AKN-Trasse sind weitere Gewerbebetriebe und ein Discounter mit Stellplatzanlage angesiedelt. Für den Bereich südöstlich des Plangebiets gilt der Bebauungsplan Schnelsen 86, der die Voraussetzungen für den Bau von ca. 300-350 neuen Wohnungen zu schafft. Es wurde eine 3- bzw. 4-geschossige Bebauung, zumeist in geschlossener Bauweise festgesetzt, die ersten Gebäude sind bereits fertiggestellt. Südlich der Süntelstraße befindet sich der Gebäudekomplex des Albertinen-Krankenhauses umgeben von Einfamilienhausbebauung. Westlich des Plangebiets liegt ein Quartier mit Geschosswohnungsbauten aus den 1990er Jahren, sowie einigen Einfamilienhäusern. In nördlicher Richtung schließt an die Wohnungsbauten ein kleiner Wald mit Spazierweg an, der bis an die Pinneberger Straße heran reicht.

4 Umweltprüfung

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Da die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB vorliegen (siehe **Kapitel 2**), wird gemäß § 13a Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 13

Absatz 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB abgesehen. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB ist nicht erforderlich.

5 Planinhalt und Abwägung

Vorbemerkung

Grundsätzliche Änderungen in der Art der Nutzung gegenüber dem bislang geltenden Planrecht erfolgen in Teilbereichen, oftmals wird die bislang geltende Art der Nutzung erweitert, präzisiert oder dem Bestand angepasst.

Entsprechend dem Ziel der Planung wird das Maß der Nutzung im gesamten Plangebiet deutlich erhöht. Es werden höhere Dichtewerte (GRZ und GFZ) und straßenbegleitend geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird erhöht, die überbaubaren Grundstücksflächen werden verändert und teilweise vergrößert.

Flächen, die bislang als reines Wohngebiet ausgewiesen waren, erhalten eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet oder urbanes Gebiet. Bislang als Mischgebiet festgesetzte Flächen werden zukünftig als urbanes Gebiet ausgewiesen. Um die Wohnqualität bei erhöhter Dichte zu sichern und den Zugang zu den Freiräumen zu verbessern, soll eine grüne Wegeverbindung durch das Innere des Baublocks vom Egenbüttler Weg in Richtung Westen geschaffen werden. Über diesen Weg können das angrenzende Wäldchen und anschließend die nahegelegenen öffentlichen Grün- und Freiflächen im Landschaftsschutzgebiet erreicht werden.

Auf den Flächen westlich des Bahnhofs soll eine intensive bauliche Nutzung im Rahmen einer Ausweisung als Gewerbegebiet ermöglicht werden. Da nördlich der Pinneberger Straße fast ausschließlich gewerblichen Nutzungen vorhanden sind, kann die Fläche nicht für den Wohnungsbau genutzt werden. Der Zugang zum Bahnhof soll durch eine Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Bahnhofsvorplatz“ gesichert werden. Aufgrund des Bedarfs durch die Lage unmittelbar an der AKN- bzw. zukünftigen S-Bahn-Haltestelle ist im Gewerbegebiet GE 1 als eigenständiger Baukörper oder als Garagengeschoss die Integration von einer P+R- sowie einer B+R-Anlage vorgesehen. Das kleine Gewerbegebiet GE 2 bietet die Möglichkeit, einen Bahnhofskiosk anzusiedeln.

Das Gewerbegebiet an der Süntelstraße bleibt im westlichen Bereich erhalten, die bauliche Dichte wird erhöht. Der östliche Teilbereich des bisherigen Gewerbegebiets soll ausgekoppelt werden und eine Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche erhalten, sodass hier Ersatz für den bestehenden zeitlich befristeten Standort der Flüchtlingsunterkunft an der Pinneberger Straße geschaffen werden kann. Im Gegensatz zu der befristeten Unterkunft in Modulbauweise (256 Plätze) werden am neuen Standort feste Gebäude mit ca. 300 Plätzen errichtet. Die Gemeinbedarfsfläche bildet einen Übergang zwischen dem Gewerbegebiet im Westen und der Wohnbebauung im Osten. So kann eine städtebaulich sinnvolle Abstufung von besonders schutzbedürftigen Nutzungen (WA) über weniger schutzbedürftige Nutzungen (Gemeinbedarfsfläche) bis hin zu den gewerblich genutzten Flächen (GE) erreicht werden.

Mit der Nachverdichtung, die sich vermutlich über Jahre hinziehen wird, geht ein höherer Bedarf an Kita-Plätzen einher. Im Plangebiet sind Kindertagesstätten als Anlagen für soziale Zwecke in allgemeinen Wohngebieten und urbanen Gebieten allgemein zulässig.

5.1 Allgemeine Wohngebiete

5.1.1 Art der Nutzung

Für einen Teilbereich an der Pinneberger Straße, westlich des Egenbüttler Wegs sowie nördlich der Süntelstraße wird allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Flächen westlich des Egenbüttler Wegs und nördlich der Süntelstraße (Flurstücke 1463, 1464 und 1465) sowie südlich der Pinneberger Straße (Flurstücke 3418, 3419, 7194, 7195, 7196 und 7197) wurden in den 1960er Jahren als reine Wohngebiete festgesetzt. Die Festsetzung stammt aus einer Zeit als Schnelsen noch ein dünn besiedelter Vorort war. Unter heutigen Verhältnissen kommt eine Festsetzung als reines Wohngebiet in dieser Lage nicht mehr in Betracht, denn eine ruhige Wohnlage als Voraussetzung für diese Festsetzung, ist hier nicht mehr gegeben. Dennoch soll gemäß der bestehenden Vorprägung Wohnen als Hauptnutzung in diesen Baugebieten gesichert werden. Die gute ÖPNV-Anbindung in die Innenstadt unterstreicht die Eignung als Wohnstandort. Aus diesen Gründen erfolgt eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet. Auch das Nutzungsspektrum wird so leicht erweitert.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden aufgrund des Störpotenzials bzw. der Flächenintensität ausgeschlossen.

§ 2 Nummer 1:

„In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Absatz 3 Nummer 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, 6) ausgeschlossen.“

5.1.2 Maß der Nutzung im WA 1 (straßenseitig)

Die allgemeinen Wohngebiete gliedern sich in straßenseitige Bereiche (WA 1) und rückwärtig gelegene Bereiche (WA 2). Für das Maß der Nutzung werden unterschiedliche Festsetzungen getroffen. Für private Kfz-Stellplätze wurde eine Festsetzung in **§ 2 Nummer 8** getroffen, siehe **Kapitel 5.5.3**.

Überbaubare Grundstücksflächen

Auf den zur Straße gelegenen Flächen werden überbaubare Grundstücksflächen mit einer Tiefe von 13 m, bei Vorgartentiefen von ca. 3,50 m bis ca. 9 m und geschlossener Bauweise, festgesetzt. Die Festsetzung der vorderen Baugrenzen erfolgte auch im Hinblick auf die Anleiterbarkeit durch die Feuerwehr mit der Drehleiter vom Fahrbahnrand. Nur an der Pinneberger Straße ist dies nicht möglich.

Die Bautiefe von 13 m ist für Geschosswohnungsbauten in geschlossener Bauweise ausreichend. Ziel der Planung ist, dass zweiseitig belichtete und durchlüftete Wohnungen mit Räumen sowohl zur Straßen- als auch zur Gartenseite entstehen. Die Wohnungen sollen eine ruhige Rückseite erhalten, denn mit Ausnahme des Egenbüttler Wegs sind alle Straßen im Plangebiet stark befahren. Die zukünftigen Neubauten sollen in einer einheitlichen Gebäudeflucht entstehen, auch deswegen wurde von Baufenstern mit größeren Tiefen abgesehen.

Die Baufenster der Straßenrandbebauung erhalten Längenmaße von ca. 50 bis 60 m. Das Ziel ist eine aufgelockerte Bebauung, die eine ruhige Rückseite erhält. Blickbeziehungen in die Blockinnenbereiche sollen erhalten bleiben, auch die Vernetzung der Lebensräume von Tieren spielt eine Rolle. Ebenso ist die Durchlüftung ein Aspekt, der berücksichtigt wurde. Aufgebrochene Blockecken bzw. Lücken in Abständen von ca. 50-60 m entsprechen zudem

deutlich mehr dem städtebaulichen Bild einer Vorortlage. Die Grundstücke, die von der Unterbrechung der Baufenster betroffen sind, sind dennoch mit einer deutlich höheren Baumasse bebaubar als nach bisherigem Planrecht.

Balkone und Terrassen außerhalb der Baugrenzen

Aufgrund der begrenzten Bautiefe von 13 m wird es notwendig, Balkone und Terrassen auch außerhalb der Baugrenzen anordnen zu können. Dafür wird die folgende Festsetzung getroffen.

§ 2 Nummer 9:

„In den allgemeinen Wohngebieten und in den urbanen Gebieten ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch straßenseitige Balkone um höchstens 1,50 m und durch rückwärtige Balkone um höchstens 2 m sowie durch rückwärtige Terrassen und Sichtschutzwände um höchstens 4 m zulässig. Die seitlichen Abstandsflächen der Balkone und Terrassen zur Grundstücksgrenze dürfen auf ein Mindestmaß von 2,50 m reduziert werden.“

Somit dürfen Balkone, auch wenn sie nicht zu den privilegierten Balkonen gemäß der HBauO zählen, seitlich bis auf ein Maß von 2,50 m an die Nachbargrenze heranrücken; gleiches gilt für Terrassen. Ohne diese Regelung wäre für einen Balkon im 3. Obergeschoss ein seitlicher Abstand gem. § 6 HBauO von ca. 4,40 m zur Nachbargrenze notwendig. Dies wäre für die Hochbauplanung stark einschränkend. Die Regelung dient der Klarstellung in Bezug auf die seitlichen Abstandsflächen der Balkone, denn es gelten für Balkone innerhalb von Baufenstern und für Balkone außerhalb von Baufenstern unterschiedliche Regelungen. Die Festsetzung soll für jede Wohnung einen Freisitz ermöglichen.

Von einer weitergehenden Regelung für Erker und Vorbauten wird abgesehen, mit Hinweis darauf, dass § 23 Absatz 3 Satz 2 BauNVO ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze in geringfügigem Ausmaß (ohne Befreiung) erlaubt. Diese Regelung bezieht sich insbesondere auf Gebäudeteile, die der Gliederung von Fassaden dienen. Aus städtebaulicher Sicht wird eine maßvolle Gliederung der Fassaden, insbesondere an der Straßenseite, begrüßt.

Bestandsgebäude teilweise außerhalb der Baugrenzen

Das Ziel der Planung ist eine hohe Verdichtung mittels einer 4-geschossigen Straßenrandbebauung in geschlossener Bauweise, dafür ist eine einheitliche Bautiefe notwendig. An der Straßenseite ist eine gradlinige Bauflucht aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen geboten. Dieses Konzept hat zur Folge, dass Teile der Bestandsgebäude außerhalb der Baufenster liegen. Ein Verspringen der rückwärtigen Baugrenzen, um 1- oder 2-geschossige Bestandsgebäude zu erfassen, ergäbe keinen Sinn. Das Konzept für die 4-geschossige Straßenrandbebauung wäre dadurch gestört und die späteren Hochbauten würden sich gegenseitig verschatten.

Geschlossene Bauweise

Für die Straßenrandbebauung wird geschlossene Bauweise festgesetzt, um Lärmschutz und eine deutlich höhere Dichte zu erzielen sowie den Standortvorteil der kurzen Entfernung zur Schnellbahnhaltestelle optimal zu nutzen

In der geschlossenen Bauweise lässt sich auch auf schmalen Grundstücken ein Mehrfamilienhaus realisieren. In der offenen Bauweise wäre dies nicht möglich. Aufgrund der notwendigen Abstandsflächen zur seitlichen Nachbargrenze kämen für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses nur Grundstücke mit Frontbreiten ab etwa 25 m in Betracht. Gute Bebauungsmöglichkeiten würden sich für viele Grundstücke erst ergeben, wenn zwei nebeneinander liegende Grundstücke in einem Eigentum stehen. Insofern bietet die

geschlossene Bauweise den Vorteil, dass bei Bebauung oder Verkauf zeitliche Unabhängigkeit von den Zukunftsplänen der Eigentümer der Nachbargrundstücke besteht (vgl. **Kapitel 5.14**).

Zahl der Vollgeschosse

Für die Straßenrandbebauung werden 4 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Die Festsetzung von maximal 4 Vollgeschossen erfolgt im Hinblick auf die gut erschlossene, bahnhofsnahe Lage. Die Höhenentwicklung der Bebauung in der näheren Umgebung wurde in die Abwägung mit einbezogen. Südlich des Plangebiets liegt der Gebäudekomplex des Albertinen-Krankenhauses, meist mit 4 Vollgeschossen, in Teilen auch mit bis zu 7 Vollgeschossen bebaut. Westlich des Plangebiets ist die Bebauung sehr gemischt, neben 3- bis maximal 4-geschossigen Wohnungsbauten sind Ein- und Zweifamilienhäuser zu finden. Gewerblich genutzte Grundstücke im Norden des Plangebiets weisen meist 1-2 Vollgeschosse auf, häufig auch Hallenbauten. Südöstlich des Plangebiets setzt der Bebauungsplan Schnelsen 86 fast durchgängig mindestens 3 Vollgeschosse und maximal 4 Vollgeschosse fest.

Die Festsetzung von 4 Vollgeschossen ist vor dem Hintergrund der umgebenden Bebauung unter städtebaulichen Gesichtspunkten angemessen. Die Festsetzung entspricht dem Ziel der Planung, eine deutliche Verdichtung der Wohngebiete am Schnellbahnhalt пункт Schnelsen zu ermöglichen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Für die Straßenrandbebauung gilt eine GRZ von 0,45. Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO wird mit dieser Festsetzung leicht überschritten, um eine dem Standort angemessene Dichte mit einer geschlossenen Straßenrandbebauung verwirklichen zu können. Berücksichtigt ist auch, dass Terrassen in die Berechnung der GRZ der Hauptnutzung mit einzubeziehen sind.

Für Zufahrten und Nebenanlagen, wie z.B. Zuwegungen, Abfallbehälterstandplätze und Unterbauungen (z.B. durch eine Tiefgarage), darf die GRZ gem. § 19 Absatz 4 BauNVO um 50 % überschritten werden. Für die Hauptnutzung zuzüglich der übrigen Anlagen ergibt sich somit ein GRZ-Wert von 0,675 (die sogenannte GRZ 2). Der Wert ist ausreichend um Tiefgaragen unterbringen zu können. Die übrigen (unversiegelten) Flächen sollen dem Bodenschutz und der Grundwasserneubildung dienen.

GFZ / Orientierungswert (§ 17 Baunutzungsverordnung)

Der Bebauungsplan setzt für die allgemeinen Wohngebiete keine Geschossflächenzahl (GFZ) fest. Bei überschläglicher Berechnung der GFZ ist festzustellen, dass der Orientierungswert der Obergrenze für allgemeine Wohngebiete von 1,2 an einigen Stellen deutlich überschritten wird. Berechnet man die GFZ für einzelne Grundstücke westlich des Egenbüttler Wegs, so ergibt sich dort eine GFZ von 2,0.

Angesichts der gut erschlossenen Lage an der zukünftigen S-Bahnhaltestelle sind diese hohen GFZ-Werte städtebaulich vertretbar. Es ist erklärtes Ziel der Planung, die Bebauung an diesem Standort gemäß dem Konzept der Innenentwicklung deutlich zu verdichten.

Verschattung

Es wurde überprüft, ob die Festsetzungen im WA 1 und WA 2 zu Verschattungen einzelner Grundstücke führen können. Grundsätzlich können Verschattungen einzelner Bestandsgebäude durch neu errichtete Gebäude auftreten. Neubauten innerhalb der Baufenster verschatten sich jedoch nur unwesentlich gegenseitig, dafür ist der Abstand von mindestens 20 m zwischen Vorderhäusern und rückwärtiger Bebauung ausreichend groß.

Nach § 6 HBauO müsste der Abstand mindestens 10,4 m betragen, sofern man für die rückwärtige Bebauung eine Höhe von 10 m und für die vordere Bebauung eine Höhe von 16 m ansetzt. Der Abstand von 20 m ist fast das doppelte Maß der Mindestabstandfläche und erlaubt eine gute Belichtung und Besonnung.

5.1.3 Maß der Nutzung im WA 2 (rückwärtig)

Im rückwärtigen Bereich der allgemeinen Wohngebiete (WA 2) werden überbaubare Grundstücksflächen in Abhängigkeit von der Grundstückstiefe festgesetzt, um den Standortvorteil zu nutzen und eine angemessen hohe bauliche Dichte zu erzielen. Das Maß der Nutzung unterscheidet sich von den Festsetzungen, die für die Straßenrandbebauung getroffen werden. Für private Stellplätze wurde eine Festsetzung in **§ 2 Nummer 8** getroffen, siehe **Kapitel 5.5.3**.

Überbaubare Grundstücksflächen

Im rückwärtigen Bereich der Flurstücke 3421, 1459 teilweise, 1460, 1461 und 1462 am Egenbüttler Weg wird ein zusätzliches Baufenster festgesetzt. Die Festsetzung von rückwärtigen Baufenstern im allgemeinen Wohngebiet erfolgt nur dort, wo ein Abstand zwischen vorderer und rückwärtiger Bebauung von mindestens 20 m erreicht werden kann, dies ist hier der Fall. Die Baufenster erhalten auch hier eine Tiefe von 13 m. Damit soll gut belichteter Wohnraum geschaffen werden. Außerdem gilt es die vorhandenen Flächen zwar auszunutzen, aber auch Abstände zu den rückwärtigen Nachbargrenzen einzuhalten, sodass ausreichend Platz für Gartenanlagen und Terrassen verbleibt.

Balkone und Terrassen dürfen entsprechend **§ 2 Nummer 9** die Baugrenzen überschreiten, Begründung siehe **Kapitel 5.1.2**.

Offene Bauweise / Zahl der Vollgeschosse

Für die rückwärtigen Flächen wird offene Bauweise festgesetzt, d.h. zur seitlichen Nachbargrenze muss ein Grenzabstand entsprechend den Abstandsregeln der HBauO eingehalten werden. Das Ziel ist, im ruhigen rückwärtigen Bereich eine niedrigere, aufgelockerte Bebauung zu errichten, welche die Belichtung, Belüftung und Besonnung der höheren, geschlossenen Straßenrandbebauung nur geringfügig beeinträchtigt. Von daher werden für die rückwärtige Bebauung 2 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Ein weiterer Aspekt ist, dass bei 2 Vollgeschossen mit Staffelgeschoss (OK Fußboden Staffelgeschoss < 7 m über Gelände) auf Feuerwehruzufahrten verzichtet werden kann, sodass größere Flächen für Gartenanlagen verbleiben.

Grundflächenzahl (GRZ)

Für die rückwärtige Bebauung gilt eine GRZ von 0,4. Um eine der Lage angemessene bauliche Dichte erreichen zu können, wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete gem. § 17 BauNVO festgesetzt.

Terrassen sind bei der Berechnung in die GRZ der Hauptnutzung mit einzubeziehen. Für weitere Nebenanlagen, wie z.B. Zuwegungen, Abfallbehälterstandplätze und Unterbauungen (z.B. durch eine Tiefgarage), darf die GRZ gem. § 19 Absatz 4 BauNVO um 50 % überschritten werden. Für die Hauptnutzung zuzüglich der übrigen Anlagen ergibt sich somit ein GRZ-Wert von 0,6 (die sogenannte GRZ 2). Für eine rückwärtige Bebauung ist der Wert für die GRZ 2 von 0,6 ausreichend, denn dort ist mit weniger Unterbauung durch Tiefgaragen zu rechnen.

GFZ / Orientierungswert (§ 17 Baunutzungsverordnung)

Im WA 2 kommt es aufgrund der Festsetzung von nur 2 Vollgeschossen nicht zu Überschreitungen der Orientierungswerte für die Geschossflächenzahl (GFZ).

5.2 Urbanes Gebiet

5.2.1 Art der Nutzung

Die bislang als Mischgebiet festgesetzten Grundstücke im westlichen Bereich der Pinneberger Straße und die trapezförmige Fläche östlich des Egenbüttler Wegs werden als urbanes Gebiet festgesetzt. An der Pinneberger Straße wurden bei der Bestandsaufnahme kleinere, dem Wohnen untergeordnete gewerbliche Nutzungen vorgefunden. Eine überwiegend durch Wohnen geprägte, aber mit gewerblichen Nutzungen gemischte Bebauung bietet sich hier auch zukünftig an.

Aufgrund der Nähe zur zukünftigen S-Bahnhaltestelle, zum Albertinen-Krankenhaus und der Lage an der Bahntrasse wird für die Fläche östlich des Egenbüttler Wegs ebenfalls ein urbanes Gebiet festgesetzt. Hier sollen zukünftig neben Wohnungen auch gewerbliche Nutzungen entstehen können.

Urbane Gebiete sind in Bezug auf die Nutzungsmischung flexibler als z.B. Mischgebiete, wie bisher an der Pinneberger Straße. Deswegen wurde dieser Baugebietsfestsetzung der Vorzug gegeben.

Einige der im urbanen Gebiet allgemein zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, da sie für Unruhe, sowie für Lärm durch An- und Abfahrtsverkehr sorgen würden. Hierzu gehören Bordelle, aber auch Tankstellen und Vergnügungsstätten, die nicht als Ausnahme zugelassen werden sollen.

§ 2 Nummer 2:

„In den urbanen Gebieten sind Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten und Tankstellen nach § 6a Absatz 3 Nummer 1 und 2 BauNVO werden ausgeschlossen.“

Für die urbanen Gebiete erfolgt ein Ausschluss von Einzelhandel, siehe **Kapitel 5.9**.

5.2.2 Maß der Nutzung im MU 1 (Pinneberger Straße, vorn)

Überbaubare Grundstücksflächen / Zahl der Vollgeschosse / Bauweise

Auf den zur Pinneberger Straße gelegenen Flächen werden überbaubare Grundstücksflächen mit einer Tiefe von 13 m, in geschlossener Bauweise mit 4 Vollgeschossen festgesetzt; die heutigen Baufuchten können nicht an allen Stellen aufgenommen werden. Auch hier gilt, wie für die straßenbegleitenden Baufenster im allgemeinen Wohngebiet, dass zweiseitig belichtete und durchlüftete Wohnungen mit Räumen sowohl zur stark befahrenen Straßen- als auch zur ruhigen Gartenseite entstehen sollen. In der geschlossenen Bauweise sollen die Neubauten in einer einheitlichen Gebäudeflucht entstehen, auch deswegen wurde die Bautiefe auf 13 m begrenzt. Für die Bauweise und die Zahl der Vollgeschosse gilt dieselbe Begründung wie für das WA 1, siehe **Kapitel 5.1.2**.

Um tiefere Erdgeschosse, die sich für gewerbliche Nutzungen eignen, zu ermöglichen, wird an der Rückseite ein Streifen von 5 m Breite als überbaubare Grundstücksfläche mit einem Vollgeschoss festgesetzt.

An der Grundstücksgrenze zwischen Pinneberger Straße 47 und 49 steht eine sehr prägnante Baumgruppe, bestehend aus 5 Rotbuchen. Die geschlossene Straßenrandbebauung soll aus Lärmschutzgründen und aus Gründen der Gleichbehandlung durchgehend verwirklicht werden. Deswegen wird das Baufenster um 2 m Richtung in Richtung Straße verschwenkt und auf eine Bautiefe von 10 m begrenzt. Für die Rotbuche, die der Straße am nächsten steht, wird kein Erhaltungsgebot festgesetzt. Die übrigen 4 Rotbuchen bekommen Erhaltungsgebote,

sodass ihr Bestand auch über die Regeln der Baumschutzverordnung hinaus, gesichert ist (vgl. **Kapitel 5.13.2**).

Der 5 m breite Streifen für die 1-geschossige Bebauung an der Rückseite muss im Bereich der Buchengruppe unterbrochen werden.

Um Balkone und Terrassen außerhalb der Baugrenzen anordnen zu können, gilt auch im urbanen Gebiet die Festsetzung in **§ 2 Nummer 9**, Begründung siehe **Kapitel 5.1.2**.

Für private Stellplätze wurde eine Festsetzung in **§ 2 Nummer 8** getroffen, siehe **Kapitel 5.5.3**.

Grundflächenzahl (GRZ)

Aufgrund der größeren Bautiefe in der Erdgeschosszone wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Der Wert ist ausreichend, um die durch die überbaubaren Flächen gegebene Bebauung verwirklichen zu können. Für Zufahrten, ggf. einzelne Stellplätze, Nebenanlagen und Unterbauungen darf die GRZ gem. § 19 Absatz 4 BauNVO bis zur Kappungsgrenze von 0,8 überschritten werden.

Verschattung

Es wurde überprüft, ob die Festsetzungen im MU 1 und MU 2 / MU 3 zu Verschattungen einzelner Grundstücke führen können. Die Situation ist mit dem allgemeinen Wohngebiet vergleichbar, Berechnung und Begründung siehe „Verschattung“ im **Kapitel 5.1.2**.

5.2.3 Maß der Nutzung im MU 2 und MU 3 (Pinneberger Straße, rückwärtig)

Überbaubare Grundstücksflächen / Zahl der Vollgeschosse / Bauweise

Auf den rückwärtigen Flächen werden Baufenster für eine 2-geschossige Bebauung im Abstand von mindestens 20 m zur vorderen 4-geschossigen Bebauung festgesetzt.

Für das MU 2 wird offene Bauweise festgesetzt. Auf den Flurstücken 1437 und 1438 sind im rückwärtigen Grundstücksteil gewerblich genutzte Bauten vorhanden. Die Grundstückszuschnitte sind mit Breitenmaßen von 30 bzw. 36 m für derartige Anlagen geeignet. Deswegen wird zwischen dem hinteren 2-geschossigen Baufenster und der Straßenrandbebauung eine überbaubare Grundstücksfläche für eine 1-geschossige Bebauung eingefügt. Für diese Fläche gilt die offene Bauweise, Abstände zum Nachbarn müssen eingehalten werden. Denkbar sind hier z.B. kleinere Hallenbauten. Deswegen wird für die mit einem Vollgeschoss überbaubare Fläche zusätzlich eine Gebäudehöhe von höchstens 21 m über NHN festgesetzt, dies entspricht ca. 5,20 bis 5,90 m über dem Gelände.

Für das MU 3 wird offene Bauweise ausgewiesen. Ziel ist es, in den ruhigeren rückwärtigen Bereichen eine aufgelockerte niedrigere Bebauung zu ermöglichen. Der seitliche Grenzabstand muss entsprechend HBauO eingehalten werden. Die Ausweisung für die Flurstücke 1442 und 1444 gleicht die geringeren Bebauungsmöglichkeiten an der Straßenseite aus. Eine Besonderheit ist das sehr schmale Flurstück 7828. Durch die geringe Breite ist eine Bebaubarkeit in offener Bauweise ggf. im Zusammenhang mit den östlich angrenzenden Flurstücken sinnvoll, hierfür wären privatrechtliche Vereinbarungen oder (Teil-)Verkäufe notwendig. Durch die Bebaubarkeit der vorderen Straßenseite erhält dieses Flurstück dennoch eine vergleichbare Baumasse.

Balkone und Terrassen dürfen entsprechend **§ 2 Nummer 9** die Baugrenzen überschreiten, Begründung siehe **Kapitel 5.1.2**.

Für Tiefgaragen wurde eine Festsetzung in **§ 2 Nummer 8** getroffen, siehe **Kapitel 5.5.3**.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundstücke verfügen über größere Tiefen als im allgemeinen Wohngebiet, deswegen wird eine etwas niedrigere GRZ von 0,35 festgesetzt. Der Wert ist ausreichend um die 2-

geschossigen Bebauung zu errichten. Die 1-geschossige überbaubare Fläche auf den Flurstücken 1437 und 1438 soll nur teilweise bebaut werden können, auch deswegen wurde die GRZ im Vergleich mit dem WA etwas abgesenkt.

Die GRZ darf durch Zufahrten, ggf. einzelne Stellplätze, Nebenanlagen und Unterbauungen durch Tiefgaragen um 50 % überschritten werden (§ 19 Absatz 4 BauNVO), bis zu einer GRZ 2 von 0,525. Dieser Wert ist ausreichend, um die o.g. Anlagen unterzubringen; gleichzeitig wird die Möglichkeit zur Flächenversiegelung auf ein vertretbares Maß beschränkt. Im südlichen Bereich der Flurstücke 1437 und 1438 erfolgt ein Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen zum Schutz der Baumreihe (siehe **Kapitel 5.6**).

5.2.4 Maß der Nutzung im MU 4 (an der Bahn)

Überbaubare Grundstücksflächen / Zahl der Vollgeschosse / Bauweise

Auf der trapezförmigen Fläche werden überbaubare Grundstücksflächen mit einer Tiefe von 13 m, in geschlossener Bauweise mit 4 Vollgeschossen in Form einer Straßenrandbebauung festgesetzt. Um die übrigen Baukörper vor dem Schienenlärm zu schützen, umfasst die Randbebauung auch die zur Bahnstrecke orientierten Grundstücke. Hier werden die Blockecken aus Lärmschutzgründen geschlossen und zwingend 4 Vollgeschosse festgesetzt, damit für die rückwärtigen Bereiche des Baublocks ein guter Lärmschutz erreicht wird.

Am Egenbüttler Weg bleiben die Blockecken offen, um Blickbeziehungen in die Blockinnenbereiche zu erhalten. Auch die Vernetzung der Lebensräume von Tieren und die Durchlüftung spielt eine Rolle. Aufgebrochene Blockecken bzw. Lücken in Abständen von ca. 50-60 m entsprechen zudem deutlich mehr dem städtebaulichen Bild einer Vorortlage. Die Grundstücke, die von der Unterbrechung der Baufenster betroffen sind, sind dennoch mit einer deutlich höheren Baumasse bebaubar als nach bisherigem Planrecht.

Auch hier gilt, wie für die straßenbegleitenden Baufenster im allgemeinen Wohngebiet, dass zweiseitig belichtete und durchlüftete Wohnungen mit Räumen sowohl zur lauten Straßenseite bzw. Schienenstrecke als auch zur ruhigen Gartenseite entstehen sollen. In der geschlossenen Bauweise sollen die Neubauten in einer einheitlichen Gebäudeflucht entstehen, auch deswegen wurde die Bautiefe auf 13 m begrenzt. Für die Bauweise und die Zahl der Vollgeschosse, sowie für den Umstand, dass die Bestandsgebäude nicht in allen Fällen von überbaubaren Grundstücksflächen erfasst werden, gilt dieselbe Begründung wie für das WA 1, siehe **Kapitel 5.1.2**.

Um tiefere Erdgeschosse, die sich für gewerbliche Nutzungen eignen, zu ermöglichen, wird an der Rückseite des Baufensters am Egenbüttler Weg ein Streifen von 5 m Breite als überbaubare Grundstücksfläche mit einem Vollgeschoss festgesetzt.

Da die Grundstücke in der Mitte des MU 4 spitzwinklig aufeinander zulaufen, kann der 13 m tiefe Baukörper auf einigen Grundstücken nur im Zusammenhang mit den Nachbargrundstücken realisiert werden.

Um Balkone und Terrassen außerhalb der Baugrenzen anordnen zu können, gilt auch im urbanen Gebiet MU 4 die Festsetzung in **§ 2 Nummer 9**, Begründung siehe **Kapitel 5.1.2**.

Für private Stellplätze wurde eine Festsetzung in **§ 2 Nummer 8** getroffen, siehe **Kapitel 5.5.3**.

Grundflächenzahl (GRZ)

Aufgrund der größeren Bautiefe in der Erdgeschosszone am Egenbüttler Weg und wegen der unterschiedlichen Grundstücksgrößen wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Der Wert ist ausreichend, um die durch die überbaubaren Flächen gegebene Bebauung verwirklichen zu

können. Für Zufahrten, ggf. einzelne Stellplätze, Nebenanlagen und Unterbauungen darf die GRZ gem. § 19 Absatz 4 BauNVO überschritten werden.

Verschattung

Es wurde überprüft, ob die Festsetzungen im MU 4 zu Verschattungen einzelner Grundstücke führen können. Grundsätzlich können Verschattungen einzelner Bestandsgebäude durch neu errichtete Gebäude auftreten. Neubauten innerhalb der Baufenster verschatten sich jedoch nur unwesentlich gegenseitig, denn die Abmessungen des Innenhofs sind mit 35 x 55 m im Mittel großzügig gewählt.

5.3 Gewerbegebiete

5.3.1 Art der Nutzung

Die Flächen nördlich der Pinneberger Straße werden als Gewerbegebiete mit der Bezeichnung GE 1 und GE 2, festgesetzt. Die Ausweisung als Gewerbegebiet begründet sich über den Zusammenhang mit weiteren Gewerbe- und Industriegebieten außerhalb des Plangebiets. Im räumlichen Leitbild des bezirklichen Entwicklungskonzepts Eimsbüttel 2040 sind die Flächen nördlich der Pinneberger Straße als Gewerbeschwerpunkt eingetragen. Das bislang geltende Planrecht setzt die Gewerbegebiete GE 1/GE 2 als Parkplatz, sowie eine kleine Teilfläche im Norden als Industriegebiet fest. Diese nördliche Teilfläche wird zum Lagern von Schrott benutzt. Diese Nutzung ist im Gewerbegebiet ebenso zulässig, sodass die Fläche in das Gewerbegebiet miteinbezogen werden kann. Im Gewerbegebiet GE 1 ist neben einer gewerblichen hochbaulichen Nutzung eine bedarfsgerechte P+R-Anlage und eine B+R-Anlage flächenmäßig zu berücksichtigen. Die genauen Lagen der Anlagen stehen noch nicht fest, aus diesem Grund wird von Verortungen und entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan abgesehen. In Gewerbegebieten sind solche baulichen Anlagen und Einrichtungen zulässig, die der Unterbringung von motorisierten und nicht motorisierten Fahrzeugen dienen.

Der westliche Teil der bislang schon als Gewerbegebiet ausgewiesenen Fläche an der Süntelstraße soll auch zukünftig als Gewerbegebiet festgesetzt werden; die Fläche wird als GE 3 bezeichnet. Die Ausweisung als Gewerbegebiet begründet sich über den kleinteiligen Bestand an mehreren auf der Fläche ansässigen Gewerbebetrieben (vgl. **Kapitel 3.4.2**).

Für die Gewerbegebiete erfolgt ein Ausschluss einiger allgemein in Gewerbegebieten nach der BauNVO zulässiger Nutzungsarten. Für das Gewerbegebiet GE 1 erfolgt die Aufnahme von sonst nur als Ausnahme zulässigen Anlagen für soziale Zwecke in die allgemeine Zulässigkeit, da die öffentlich-rechtliche Unterbringung noch einige Jahre dort bestehen bleiben wird. Langfristig ist dem Planungsziel entsprechend, eine gewerbliche Nutzung und die Verlagerung der öffentlich-rechtlichen Unterbringung vorgesehen (siehe **Kapitel 5.4**).

§ 2 Nummer 3:

„In den Gewerbegebieten sind Tankstellen nach § 8 Absatz 2 Nummer 3 BauNVO sowie Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, Wettbüros sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten nach § 8 Absatz 3 Nummer 3 BauNVO werden ausgeschlossen. In dem Gewerbegebiet GE 1 sind Anlagen für soziale Zwecke allgemein zulässig. In dem Gewerbegebiet GE 3 sind Beherbergungsbetriebe unzulässig.“

Tankstellen werden in den nördlich gelegenen Gewerbegebieten (GE 1/GE 2) ausgeschlossen, um die Flächen für Nutzungen zu sichern, die von der bahnhofsnahe Lage profitieren. Der Ausschluss im südlichen Gewerbegebiet (GE 3) erfolgt, um Lärm- und Immissionskonflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung zu vermeiden.

Vergnügungsstätten, Spielhallen, Wettbüros, Bordelle, Peep-Shows oder ähnliche Einrichtungen werden ausgeschlossen. Diese Betriebe erzielen bezogen auf ihre Mietfläche häufig einen hohen Umsatz, so dass sie im Vergleich zu anderem Gewerbe auch höhere Mieten zahlen können. Im GE 1 soll durch den Bebauungsplan eine gewerbliche, hochbauliche Nutzung und insgesamt eine Aufwertung der Umgebung des Bahnhofs ermöglicht werden. Die Einrichtung der oben genannten Betriebe im GE 1/GE 2 würde diesem Ziel zuwiderlaufen, ein „trading-down-Effekt“ wäre zu befürchten. Beherbergungsgewerbe werden für diese Flächen nicht ausgeschlossen, da sich der Standort durch seine unmittelbare Lage am Haltepunkt mit direkter Anbindung an die Hamburger Innenstadt und mit Nähe zu großen Unternehmen für diese Nutzung eignet. Für das dreieckförmige Gewerbegebiet GE 2, mit einer Fläche von ca. 350 m² sind bahnhofsnahe Nutzungen angedacht, wie z.B. ein Kiosk, ein Imbiss oder ein Blumenladen.

Im südlichen Gewerbegebiet (GE 3) könnte die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, Spielhallen, Wettbüros, Bordellen, Peep-Shows oder ähnlichen Einrichtungen aufgrund von höheren Mieten zu einer vom Plangeber nicht gewollten Verdrängung der ansässigen Gewerbebetriebe führen. Aus diesem Grund werden auch Beherbergungsbetriebe, die als Gewerbebetriebe aller Art zulässig wären, ausgeschlossen. Das produzierende Gewerbe soll im Wesentlichen auf den verbleibenden Flächen des GE 3 erhalten bleiben und durch zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten ergänzt werden können.

Für die Gewerbegebiete erfolgt ein Ausschluss von Einzelhandel, siehe **Kapitel 5.9**.

Näheres zu den zulässigen Lärmemissionen, siehe **Kapitel 5.10.2**.

5.3.2 Maß der Nutzung im GE 1

Baugrenzen / Gebäudehöhe / Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in Form von zwei großzügigen Flächenausweisungen festgesetzt, mit einem Abstand zur Pinneberger Straße von 4 m und Abständen zu den Bahnanlagen und Nachbargrundstücken außerhalb des Plangebiets von 3 m bis 7 m. Wie allgemein für Gewerbegebiete üblich, wird die Bauweise nicht festgesetzt. Innerhalb des Baufensters kann der Bauherr wählen, ob er sein Gebäude direkt an der Nachbargrenze oder mit Grenzabstand errichtet.

Im nördlichen Bereich teilt ein Graben die beiden Baufenster, hier wird ein Streifen von 5 m ausgespart. Für das große Baufenster an der Pinneberger Straße werden differenzierte Gebäudehöhen festgesetzt, um den Übergang zur niedrigeren Nachbarbebauung in Richtung Flagentwiet zu schaffen. Aus Gründen der Verschattung und um an der Pinneberger Straße den Übergang zu der anschließenden, deutlich niedrigeren Bebauung (Moschee) abzumildern wird für einen 5 m breiten Streifen an der Nordwestseite ebenso die niedrigere Gebäudehöhe festgesetzt, mit einer Aussparung an der Straße für den Erhalt der dort auf dem Flurstück 6780 vorhandenen großen Eiche.

Der rückwärtig im Norden gelegene Teil des Gewerbegebiets erhält eine Flächenausweisung, wobei Abstände zu den Nachbargrundstücken außerhalb des Plangebiets eingehalten werden. Im rückwärtigen Bereich des Flurstücks 8540 besteht neben dem Spielplatz der Modulbausiedlung und dem offenen Graben erhaltenswerter Baumbestand. Deswegen wird dieser Bereich von der Bebauung ausgespart.

Da die Geschosshöhen in Gewerbegebäuden unterschiedlich ausfallen können und in diesem Fall das Ziel für das GE1 besteht, niedrige Garagengeschosse zu integrieren, werden maximale Gebäudehöhen statt der Anzahl maximaler Vollgeschosse zur Begrenzung der Höhenentwicklung festgesetzt. Der Bauherr kann so je nach Nutzung wählen, wie viele Geschosse er unterbringen will. Die Gebäudehöhe von 38 m über NHN in der straßenseitigen Bebauung entspricht einer Höhe von ca. 21 m über dem vorhandenen Gelände und ca. 5 Geschossen eines Gewerbegebäudes, wenn ca. 4 m Brutto-Geschosshöhe als Mittel herangezogen wird. Für die rückwärtige, niedrigere Bebauung beträgt die Gebäudehöhe höchstens 30 m über NHN, dies entspricht ca. 14 m über dem vorhandenen Geländeniveau und einem ca. 3-geschossigen Gewerbegebäude.

Für das nördliche Baufenster auf dem von Norden erschlossenen Grundstück werden zusätzlich 3 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt, um sicherzustellen, dass sich neue Gebäude in Bezug auf die Geschossigkeit in den nördlich und westlich angrenzenden 1- bis 3-geschossigen Bestand einfügen.

Die heutigen Geländehöhen liegen bei 15,40 bis 17,00 m, wobei das Gelände in Richtung Norden leicht abfällt.

Mit einer GRZ von 0,7 und einer GFZ von 2,2 liegen die Dichtewerte des Gewerbegebiets GE 1 noch etwas unter den Orientierungswerten für Obergrenzen des § 17 BauNVO (GRZ 0,8 und GFZ 2,4) für Gewerbegebiete. Die Versiegelung der Flächen durch Gebäude, Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen (die sogenannte GRZ 2) wird über die Regelung in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO auf einen Wert von 0,8 begrenzt.

Die Dichtewerte ermöglichen eine dem Standort angemessene, stark verdichtete Bebauung. Die Unterbringung von 200 bis 300 P+R-Plätzen sowie von ca. 240 B+R-Plätzen ist dabei berücksichtigt worden. Zusammen mit den Gebäudehöhen und den Baugrenzen stecken die Dichtewerte den Rahmen für die spätere Projektentwicklung ab.

5.3.3 Maß der Nutzung im GE 2

Das Gewerbegebiet GE 2 liegt in der Mitte des Bahnhofsvorplatzes. Seitlich davon sind die Zugänge zum Bahnhof vorgesehen. Mit einer 1-geschossigen Bebauung und einer GRZ von 0,5 soll hier die Ansiedlung von bahnhofsnahem Einzelhandel, ggf. ergänzt durch einen Imbiss oder ein Café, ermöglicht werden.

5.3.4 Maß der Nutzung im GE 3

Baugrenzen

Für die überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt eine Flächenausweisung, die unter Einhaltung von Abständen zu den angrenzenden Gebieten das gesamte Gewerbegebiet umfasst.

Westlich des Gewerbegebiets existiert im nördlichen Bereich ein Schutzwall zum angrenzenden Wohngebiet, hier ist ein Abstand der gewerblichen Bebauung von 5 m zur Grundstücksgrenze ausreichend. Im südlichen Bereich wird der Abstand auf 10 m vergrößert, da die Wohnbebauung auf dem Flurstück 6087 sehr nah am Gewerbegebiet liegt. Deswegen wird die 10 m breite Fläche zusätzlich mit einem Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen belegt (vgl. **Kapitel 5.6**). Nördlich dieser Fläche besteht eine Netzstation der Hamburger Energienetze GmbH, dem städtischen Strom- und Gasversorger. Netzstationen sind als Nebenanlagen und auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Von einer separaten Festsetzung wird abgesehen.

An der Nordseite des Gewerbegebiets wird die Baugrenze in einem Abstand von 5 m zur öffentlichen Grünfläche bzw. 11 m bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks 1470 festgesetzt. Damit wird der Großbaumbestand entlang der nördlichen Grenze berücksichtigt. An der Ostseite wird die Baugrenze in einem Abstand von 8 m zum Flurstück 1468 festgesetzt. Auch hier soll der Baumbestand an der Grenze erhalten werden. Westlich des Flurstücks 7828 soll ein Streifen von insgesamt 14 m Breite von Bebauung freigehalten werden um eine 10 m breite Grünfläche anzulegen (siehe **Kapitel 5.12**). Die Baugrenze an der Süntelstraße wird in einem Abstand von 9 m zur Fahrbahn festgesetzt. Damit passt sie sich dem Verlauf der Baugrenzen auf den weiter östlich gelegenen Grundstücken an.

Zahl der Vollgeschosse / Gebäudehöhe

Für das Gewerbegebiet werden 3 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt, die Gebäudehöhe wird auf maximal 31 m über NHN begrenzt. Die Geländehöhen im GE 3 sind leicht unterschiedlich, sie liegen zwischen 16,3 m bis 17,3 m über NHN. Die GH von 31 m über NHN entspricht einer Höhe von 13,7 bis 14,7 m über dem vorhandenen Gelände.

In einem Gewerbegebiet können große Lagerhallen entstehen, ebenso sind Bürogebäude möglich. Eine Gebäudehöhe von rund 14 m ermöglicht ein Büro- oder Produktionsgebäude mit 3 Geschossen und ggf. einem Staffelgeschoss. Geprüft wurde, ob die Kombination aus Gebäudehöhe und überbaubarer Grundstücksfläche aus städtebaulicher Sicht mit der Umgebung verträglich ist. Nach der Hamburgischen Bauordnung ergibt sich bei einer Gebäudehöhe von 14 m im Gewerbegebiet eine notwendige Abstandsfläche von 5,60 m ($14 \text{ m} \times 0,4 \text{ H}$) an den Grenzen zu den anderen Baugebieten. Dieses Maß wird an einigen Stellen durch die Festsetzung der Baugrenzen vergrößert, auch im Hinblick darauf, dass großflächige Hallenbauten im Gewerbegebiet zulässig sind.

Die zukünftige Wohnbebauung sowie die Bebauung der Gemeinbedarfsfläche werden Gebäudehöhen von ungefähr 10 m bis 17 m erreichen. Die Gebäudehöhenfestsetzung für das GE 3 ordnet sich hier im mittleren Bereich ein. Auch im Hinblick auf die vorhandene Bebauung an der Süntelstraße, geprägt durch den 4- bis teilweise 7-geschossigen Gebäudekomplex des Krankenhauses und die 3-geschossige Bebauung an der Albertine-Assor-Straße, ist die Gebäudehöhe von ca. 14 m über dem Geländeniveau angemessen und aus städtebaulicher Sicht vertretbar.

GRZ / GFZ

Für das GE 3 werden eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,8 festgesetzt. Für Nebenanlagen, Zufahrten, Stellplätze, Garagen, Unterbauungen und sonstige versiegelte Flächen darf die GRZ gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ 2 von 0,8. Die GRZ und die GFZ, in Kombination mit den weiteren Festsetzungen, ermöglichen eine deutliche Verdichtung gegenüber dem bislang geltenden Planrecht, welches eine GRZ von 0,5 und eine GFZ von 0,8 bei 2 Vollgeschossen vorsah.

Die Erhöhung der Dichtewerte entspricht dem Ziel der Planung, den gut erschlossenen Standort stärker für mehrgeschossige Nutzungen zu aktivieren. Abhängig von der Branche und den ausgeübten Produktionsprozessen können auch produzierende Betriebe in einem mehrgeschossigen Gebäude tätig sein. Von einer noch weitergehenden Erhöhung der Dichtewerte wurde abgesehen, um der Lage zwischen dem Wohngebiet, dem urbanen Gebiet und der Gemeinbedarfsfläche gerecht zu werden.

Bauweise

Die Bauweise wird nicht festgesetzt. Da Produktionsabläufe zu beachten sind, die häufig Gebäudelängen von mehr als 50 m erfordern, entspricht dies der üblichen Vorgehensweise

bei gewerblich genutzten Flächen. Innerhalb des Baufensters kann der Bauherr wählen, ob er sein Gebäude direkt an der Nachbargrenze oder mit Grenzabstand errichtet.

5.4 Fläche für den Gemeinbedarf

5.4.1 Art der Nutzung

Seit der Errichtung des Parkhauses auf dem Grundstück des Albertinen-Krankenhauses wird der Parkplatz auf dem Flurstück 1468 an der Süntelstraße zwar noch benutzt, für den Stellplatzbedarf des Krankenhauses ist er jedoch nicht mehr notwendig. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt und ist zurzeit noch verpachtet. Das östliche Nachbargrundstück (Flurstück 8423) wird von einem Autohändler genutzt, der dort auch eine Werkstatt betreibt und das nördlich gelegene Grundstück (Flurstück 8422) zum Wohnen nutzt. Dieses und das Flurstück 3241, vorn an der Straße gelegen, wurden von der Stadt Hamburg angekauft.

Die beiden schmalen Grundstücke, die weit in die Tiefe des Baublocks hinein reichen, sind für sich allein schwer nutzbar. Durch den Ankauf hat sich die Möglichkeit ergeben, die Grundstücke zusammenzulegen und zukünftig effektiver zu nutzen.

Die Stadt benötigt eine Fläche für eine öffentlich-rechtliche Unterbringung, die die zeitlich befristete Unterkunft an der Pinneberger Straße in der Zukunft ersetzen und weitere Kapazitäten schaffen soll. Deswegen sollen die Flurstücke 1468, 8422 und 3241 sowie ein Teilbereich des Flurstücks 8423 als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentlich-rechtliche Unterbringung“ festgesetzt werden, Begünstigte ist die Freie und Hansestadt Hamburg.

Geplant sind 300 Unterbringungsplätze sowie bis zu 100 Reserveplätze für die Umsetzung der erweiterten Notfall- und Reserveflächenplanung. Die Anzahl der Unterbringungsplätze entspricht der Vereinbarung mit der Volksinitiative „Hamburg für gute Integration“.

Die Verteilung der geflüchteten und wohnungslosen Menschen auf die Bezirke, wird durch den sogenannten Orientierungs- und Verteilungsschlüssel (OVS) beeinflusst. Die Bürgerschaft und die Volksinitiative „Hamburg für gute Integration“ hatten sich nach Unterzeichnung der Bürgerverträge im Jahr 2016 darauf geeinigt, einen solchen Schlüssel für mehr Verteilungsgerechtigkeit im Hamburger Stadtgebiet zu entwickeln. Der OVS ergibt sich aus der Anzahl der Einwohnerinnen und Einwohner (40 Prozent), der Fläche (20 Prozent) und der sozialen Struktur (Sozialmonitoring 40 Prozent). Auch infrastrukturelle Kriterien wie Schulen, ärztliche Versorgung, ÖPNV und Polizeipräsenz finden bei der Berechnung Berücksichtigung.

Der OVS wird regelmäßig in der „Lenkungsgruppe öffentlich-rechtliche Unterbringung (örU) und Erstaufnahme (EA)“ dargestellt und fortgeschrieben. Gemäß dem OVS werden im Bezirk Eimsbüttel zu Ende 2024 rechnerisch 1.822 Unterbringungsplätze zu wenig zur Verfügung gestellt. Da bestehende Standorte teilweise temporär und auf eigentlich für andere Nutzungen vorgesehenen Flächen bestehen, ist die planungsrechtliche Sicherung langfristiger Standorte vor diesem Hintergrund unerlässlich.

Die Lage der Gemeinbedarfsfläche zwischen dem Gewerbegebiet im Westen und dem allgemeinen Wohngebiet im Osten ist für die Nutzung als öffentlich-rechtliche Unterbringung aus städtebaulicher Sicht gut geeignet. Die Bewohner werden dort nicht dauerhaft leben, sodass ein Schutzniveau vergleichbar mit dem eines urbanen Gebiets gegenüber den angrenzenden gewerblichen Nutzungen vertretbar ist. Zugleich benötigen die Bewohner eine Anbindung an Wohngebiete, um die dort vorhandene Infrastruktur nutzen zu können. Da erwartet werden kann, dass ein Großteil des Bewohnerkreises nicht über einen eigenen Pkw

verfügen und auf die Nutzung des ÖPNV angewiesen sein wird, erhöht die fußläufige Erreichbarkeit des Haltepunktes Schnelsen die Eignung des Standortes. Die Unterkunft soll feste Gebäude erhalten (vgl. Kap 5.14).

Da Gemeinbedarfsflächen nicht zu den Baugebieten im Sinne der Baunutzungsverordnung gehören und dementsprechend die §§ 12 bis 14 der BauNVO nicht gelten, muss für Außenanlagen wie befestigte Hofflächen, Zufahrten, Garagen, Stellplätze, Wege und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO die folgende Regelung in die Verordnung aufgenommen werden, um diese Anlagen außerhalb der Baugrenzen zulassen zu können.

§ 2 Nummer 4:

„Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind befestigte Hofflächen, Zufahrten, Garagen, Stellplätze und Wege sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.“

5.4.2 Maß der Nutzung

Baugrenzen

Um Flexibilität für die Hochbauplanung zu erhalten, werden die überbaubaren Grundstücksflächen als Flächenausweisung festgesetzt.

An der Westseite hält die Baugrenze einen Abstand von 10 m zur Grundstücksgrenze ein. Hier gilt es den Baumbestand im Verlauf der Grenze zu schützen, außerdem ist an dieser Stelle eine Wegeverbindung (Gehrecht) vorgesehen (siehe **Kapitel 5.5.3**).

In Richtung der öffentlichen Grünfläche und zum angrenzenden Wohngebiet werden die Baugrenzen in einem Abstand von 7 m festgesetzt. Hier soll ein etwas größerer Abstand als nach der HBauO für eine 3-geschossige Bebauung notwendig, geschaffen werden. Um den erhaltenswerten Bestandsbaum an der Westgrenze des Flurstücks 8423 zu schützen, wird der Abstand zwischen Baugrenze Grundstücksgrenze hier erhöht. Im Norden soll die Bebauung einen angemessenen Abstand zur Parkanlage einhalten, unter anderem aus Gründen der Verschattung. Im Osten soll der Streifen eine etwas breitere, unbebaute und ruhige Abstandsfläche bilden, die bepflanzt und nicht zum Aufenthalt genutzt wird. Deswegen werden diese Flächen mit einem Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen belegt (siehe **Kapitel 5.6**).

Bauweise / Zahl der Vollgeschosse / keine Staffelgeschosse

Die Bauweise wird nicht festgesetzt, um die spätere Hochbauplanung vorab nicht zu binden. An der Straßenseite sollen 4 Vollgeschosse und im rückwärtigen Bereich 3 Vollgeschosse, jeweils ohne zusätzliches Staffelgeschoss, errichtet werden können.

§ 2 Nummer 7:

„Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind Staffelgeschosse unzulässig.“

Mit dem Ausschluss von Staffelgeschossen erfolgt eine Anpassung an die Höhenentwicklung in den angrenzenden Baugebieten. Die rückwärtige Bebauung der Gemeinbedarfsfläche liegt damit in der Höhenentwicklung gleichauf mit der 2-geschossigen Bebauung mit Staffelgeschoss im angrenzenden WA- und MU-Gebiet. Die Straßenrandbebauung soll mit 4 Vollgeschossen einen Übergang von der etwas höheren Bebauung im angrenzenden Wohngebiet (IV + Staffelgeschoss) zum Gewerbegebiet (III + Staffelgeschoss) schaffen. Anzumerken ist, dass Dachgeschosse über die Festsetzung zur Dachform in **§ 2 Nummer 5** ausgeschlossen sind.

GRZ

Die Grundflächenzahl von 0,45 wird geringfügig höher als die GRZ für die angrenzenden, rückwärtigen Flächen im allgemeinen Wohngebiet festgesetzt. Auf der ca. 6.950 m² großen Gemeinbedarfsfläche dürfen somit ca. 3.130 m² Grundfläche bebaut werden. Etwa Dreiviertel der Fläche dürfen 3-geschossig bebaut werden, ein weiteres Viertel 4-geschossig. Rechnerisch ergibt sich eine Geschossfläche von ca. 10.000 m².

Auf Basis von § 19 Absatz 4 errechnet sich eine GRZ 2 von 0,675. Da nicht mit großen Stellplatzanlagen oder Tiefgaragen zu rechnen ist, ist der Wert ausreichend und sichert gleichzeitig einen Anteil unversiegelter Grundstücksfläche.

Die geplante öffentlich-rechtliche Unterbringung soll eine höhere Anzahl an Wohnplätzen als die bestehende Modulhaussiedlung nördlich der Pinneberger Straße aufweisen. Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung berücksichtigt die Planung der Sozialbehörde, die 300 feste Plätze und 100 Reserveplätze an diesem Standort realisieren möchte.

Flachdächer / Dachbegrünung

Auch auf der Fläche für den Gemeinbedarf gelten die Festsetzungen in **§ 2 Nummer 5 und Nummer 6**, wonach auf den Hauptgebäuden ausschließlich Flachdächer mit umlaufender Attika und Dachbegrünung zulässig sind (siehe **Kapitel 5.8**).

Stellplätze

Die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen ist zulässig, da der Stellplatzbedarf insgesamt eher gering sein dürfte.

5.5 Verkehrsflächen

5.5.1 Straßenverkehr

Für das Plangebiet wurde eine verkehrstechnische Untersuchung (VTU) erstellt, um abzu prüfen, ob die Straßenquerschnitte und Kreuzungsbereiche für die Zukunft, insbesondere für die Mehrbelastung aufgrund der intensiveren Nutzung der Flächen im Plangebiet, ausreichend bemessen sind. Sofern weitere Straßenverkehrsflächen benötigt werden, muss der Bebauungsplan die Flächen für die Zukunft sichern, eine konkrete Straßenplanung nimmt der Bebauungsplan nicht vor.

Für die Beurteilung des Straßenverkehrs sind folgende Informationen von Bedeutung: Auch nach der Integration der AKN-Strecke in das Schnellbahnnetz werden die höhengleichen Bahnübergänge gemäß Planfeststellungsbeschluss für die Elektrifizierung der AKN-Strecke A1/S21 zwischen Eidelstedt und der Landesgrenze der Freien und Hansestadt Hamburg zu Schleswig-Holstein (1. November 2018), beibehalten.

In der VTU wurde der Verkehrsfluss am Knotenpunkt Süntelstraße / Pinneberger Straße, am Knotenpunkt Egenbüttler Weg / Pinneberger Straße sowie am Knotenpunkt Pinneberger Straße / Holsteiner Chaussee (außerhalb des Plangebiets) untersucht. Die Zufahrt zur P+R-Anlage sowie der Parkplatz des Discounters an der Pinneberger Straße wurden in die Untersuchung einbezogen. Ebenso wurden die Bahnübergänge und die Taktung der Züge sowie der Verkehr des südlich der Pinneberger Straße gelegenen Neubauquartiers (Bebauungsplan Schnelsen 86) berücksichtigt.

Um die Prognose erstellen zu können, wurde zuerst die Anzahl der Kraftfahrzeuge in den jeweiligen Verkehrsströmen anhand von Videoaufzeichnungen über 24 Stunden an einem Donnerstag (07.11.2019) ermittelt. Aus den Erhebungen ergaben sich für die beiden untersuchten Verkehrsknoten eine morgendliche und eine abendliche Spitzenstunde.

Auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans wurde die Anzahl der Fahrten in den Spitzenstunden prognostiziert, deren Quelle und Ziel das Plangebiet ist. Das heißt, es wurde das Verkehrsaufkommen, welches durch die Verdichtung der Bebauung, die der Bebauungsplan ermöglicht, zum heutigen Verkehrsaufkommen hinzukommt, überschlägig ermittelt.

Die Gutachter kommen in Bezug auf die Knotenpunkte zu folgenden Ergebnissen: Eine Verschlechterung der Verkehrsqualität gegenüber dem Bestand ist am Knotenpunkt Pinneberger Straße / Süntelstraße mit der Umsetzung des Bebauungsplans Schnelsen 94 nicht zu erwarten. Das Entstehen von teilweise langen Rückstaus ist aufgrund der Bahnübergangsschließungen unvermeidbar. Abbiegevorgänge funktionieren nach Beobachtung der Gutachter jedoch gut, da die dafür notwendigen Lücken im Stau freigehalten werden. Für die Prognose fehlen Angaben über die tatsächliche Schließzeit vor und nach einer Zugdurchfahrt. Die Linksabbiegebeziehung aus der Süntelstraße in die Pinneberger Straße ist nur sehr schwach frequentiert und besitzt durch den Egenbüttler Weg eine sinnvolle Alternative.

Der Knotenpunkt Pinneberger Straße / Egenbüttler Weg ist im Prognosefall leistungsfähig und ausreichend dimensioniert.

Für den Knotenpunkt Pinneberger Straße / Holsteiner Chaussee ist die Leistungsfähigkeit bei derzeitiger Signalsteuerung in der Vormittagsspitze gegeben. In der Nachmittagsspitze ist dies nicht gewährleistet. Dies kann jedoch durch eine Optimierung der Lichtsignalsteuerung erreicht werden.

Das Plangebiet wird an der Süntelstraße auf Höhe des Egenbüttler Wegs von den Buslinien 183, 283 und 191 mit regelmäßiger Taktung angefahren. An der Pinneberger Straße befindet sich vor dem heutigen P+R-Platz eine weitere Bushaltestelle (Linie 195) mit deutlich niedrigerer Taktung. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde die Lage der Bushaltestellen durch die fachlich zuständigen Behörden und Träger öffentlicher Belange diskutiert, da sich für das Umsteigen in die Bahn teilweise ungünstig lange Fußwege ergeben.

Geplante Buslinienführung: Die Einrichtung von neuen Bushaltestellen näher am westlichen Zugang zum Bahnsteig sollen einen deutlich verbesserten Umsteigevorgang ermöglichen. Die Voraussetzung dafür ist eine Änderung der Linienführung und der Ausbau des Egenbüttler Wegs für die Durchfahrt von Gelenkbussen. Die neue Linienführung sieht vor, dass aus Richtung Holsteiner Chaussee kommende Busse die Pinneberger Straße benutzen, im Egenbüttler Weg halten, bevor sie in Richtung Westen auf der Süntelstraße weiterfahren. Aus Richtung Westen auf der Süntelstraße anführende Busse durchfahren den Egenbüttler Weg und halten in der Pinneberger Straße, kurz vor den Schranken. Diese Haltestelle dient auch den Buslinien, die den Bahnhof Schnelsen auf der Pinneberger Straße aus Richtung Westen anfahren. Die Bushaltestellen vor dem Albertinen-Krankenhaus und auf der Nordseite der Pinneberger Straße bleiben bestehen. Im Egenbüttler Weg wird zudem Platz für eine Überlieger- und SEV-Haltestelle auf der Ostseite berücksichtigt. Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für die Verbesserung der Umsteigevorgänge, indem er zusätzliche Straßenverkehrsflächen sichert.

Unabhängig von der VTU, die sich im Wesentlichen mit der Belastung der Knotenpunkte beschäftigt und dort keinen Änderungsbedarf sieht, setzt der Bebauungsplan an mehreren Stellen die Verbreiterung von Straßenverkehrsflächen fest, da sie im Bestand zu schmal sind, den geplanten Änderungen im Busverkehr und den heutigen Anforderungen in Bezug auf die Nebenflächen für den Rad- und Fußgängerverkehr nicht genügen. Mit der Erweiterung der

Nebenflächen ergibt sich die Möglichkeit, an dafür geeigneten Stellen Straßenbäume zu pflanzen. Den Erweiterungen liegen Regelbreiten für Straßenverkehrsanlagen zugrunde.

Pinneberger Straße: Der öffentliche Straßenraum soll an der Südseite um 2,00 m bis 4,50 m und an der Nordseite um bis zu 6 m verbreitert werden um Platz für Bushaltestellen zu schaffen und um die Nebenflächen (Fußweg, Radweg, Parkstände) ausbauen zu können. Im Bereich des Plangebiets wird die Straßenverkehrsfläche ein Maß von 27 m in der Breite bekommen.

Auf Basis des bislang geltenden Planrechts haben bereits Ankäufe stattgefunden. Vor den ungeraden Hausnummern 21 bis 25 und 53 bis 59 fehlt noch die Festsetzung als Straßenverkehrsfläche, dies wird mit der vorliegenden Planung nachgeholt.

Egenbüttler Weg: Die Straße verfügt bisher über eine Fahrbahnbreite von ca. 6,10 m, sowie eine Gehwegbreite von ca. 2,20 m auf der Westseite und knapp 1,70 m auf der Ostseite. Mit einer Breite von 10 m ist die Straßenverkehrsfläche für eine beidseitige, verdichtete Wohnbebauung zu schmal.

Der Bebauungsplan setzt eine Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 14 m fest. Dafür sind Erweiterungen in einer Breite von 2,20 m an der Westseite und 2,10 m an der Ostseite notwendig. Diese Abmessungen schaffen die Voraussetzungen für die neue Bushaltestelle an der Westseite des Egenbüttler Wegs sowie für einen Halteplatz für Überlieger an der Ostseite, der auch für den Einsatz von Bussen im Schienenersatzverkehr genutzt werden soll. Dafür ist ein Verschwenken der Fahrbahn angedacht, welches gleichzeitig der Verkehrsberuhigung dient und die Anlage einiger öffentlicher Parkstände ermöglicht. Für den Einsatz von Gelenkbussen ist es notwendig, die Einmündungen in die Pinneberger Straße und in die Süntelstraße zu erweitern.

Süntelstraße: An der Nordseite soll die Straßenverkehrsfläche um 3,50 m verbreitert werden, um einen Gehweg mit einer Breite von 2,65 m, einen Sicherheitstrennstreifen von 0,65 m und Längsparkstände mit einer Breite von 2,10 m anlegen zu können. Dadurch ergibt sich außerdem die Möglichkeit einige Straßenbäume anzupflanzen. Zurzeit ist zwischen der Bordsteinkante der Fahrbahn und den Privatgrundstücken ein 2 m breiter Streifen vorhanden, der nicht zu einem regulären Gehweg ausgebaut ist. An der Südseite ist eine Erweiterung mit Abmessungen von 2 m Breite vorgesehen. Hier soll ein Radweg angelegt werden, der den heutigen Anforderungen entspricht.

5.5.2 Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Der Schnelsenener Bahnhof soll an seiner Westseite einen Bahnhofsvorplatz erhalten, der dem Fußgängerverkehr, dem Radverkehr, der Nutzung für eine StadtRad-Station (Mietradangebot) und dem Aufenthalt im Freien vorbehalten ist. Zudem ist ein Teil der Fläche für die Zuwegung zur Haltestelle für Wartungs- und Rettungsfahrzeuge nutzbar zu halten. Die kleine Gewerbegebiet-Insel in der Mitte soll der Versorgung der Fahrgäste dienen. Die Fläche wird als Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Bahnhofsvorplatz“ festgesetzt. Der Zugang zum Bahnsteig liegt am nördlichen Ende der Fläche.

Bike+Ride-Plätze sind im angrenzenden Gewerbegebiets GE 2 geplant. Sie sollen möglichst regensicher unter (oder in) dem dort geplanten Gebäude aufgestellt werden, um den Flächenverbrauch zu minimieren.

5.5.3 Ruhender Verkehr / Tiefgaragen / P+R- und B+R-Anlage

Obwohl das Plangebiet gut an den ÖPNV angebunden ist, wird es durch die bauliche Verdichtung zu einem höheren Bedarf an Stellplätzen kommen. Grundsätzlich müssen die Stellplätze für Bewohner und gewerbliche Nutzer auf den privaten Grundstücken

untergebracht werden. Zwar ist die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen für Wohngebäude aufgehoben worden, ein Bauherr ist jedoch aufgefordert, den Bedarf an Stellplätzen, den sein Bauvorhaben erzeugt, herzustellen.

Tiefgaragen

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für eine deutliche Verdichtung der Bebauung, insbesondere in den allgemeinen Wohngebieten, in den urbanen Gebieten und auf der Fläche für Gemeinbedarf. Den verbleibenden privaten Freiflächen kommt bei einem Neubau eine besondere Bedeutung zu. Neben Gartenanlagen wird Platz für Zuwegungen, zum Abstellen von Fahrrädern, für Abfallbehälterstandplätze und private Kinderspielflächen benötigt. Aufgrund der Flächenknappheit dürfen Kfz-Stellplätze in den WA-Gebieten und im Wesentlichen auch in den MU-Gebieten nur in Tiefgaragen untergebracht werden.

Gemäß § 23 Absatz 5 Baunutzungsverordnung können Unterbauungen durch Tiefgaragen außerhalb von Baugrenzen zugelassen werden. Eine gesonderte Festsetzung über die Zulassung von Tiefgaragen außerhalb der Baufenster trifft der Bebauungsplan nicht, um bei der Prüfung von Bauanträgen den Ermessensspielraum der Behörde, der auch den Schutz von Bäumen und ihren Wurzelbereichen in die Entscheidung einbezieht, nicht einzuschränken.

Für die urbanen Gebiete wird eine Ausnahmeregelung zu Gunsten einzelner oberirdischer Stellplätze des Wirtschaftsverkehrs formuliert, um betriebliche Abläufe der Gewerbetreibenden zu gewährleisten.

§ 2 Nummer 8:

„In den allgemeinen Wohngebieten und in den urbanen Gebieten sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge nur in Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen dürfen einschließlich ihrer Überdeckung nicht über die natürliche Geländeoberfläche herausragen. Ausnahmsweise sind in den urbanen Gebieten einzelne oberirdische Stellplätze des Wirtschaftsverkehrs in rückwärtiger Lage zulässig, sofern die Gartengestaltung nicht beeinträchtigt wird.“

Die Geländehöhen variieren im Plangebiet nur wenig, im Wesentlichen sind die Flächen eben. Die Festsetzung soll dafür sorgen, dass in den rückwärtigen Gärten keine sichtbaren Aufkantungungen oder deutlich wahrnehmbare Höhenversprünge, insbesondere nah an den Grenzen zu den Nachbargrundstücken, entstehen. Durch derartige Maßnahmen wäre die Freiraumgestaltung beeinträchtigt. Das Ziel der Festsetzung ist, die Unterbauungen in die Hochbau- und Freiflächenplanung so zu integrieren, dass sie von einem Betrachter nicht bemerkt werden.

P+R-Anlage / B+R-Anlage

Zum ruhenden Verkehr zählen auch Parkplätze für Kfz und Fahrräder der bestehenden P+R sowie B+R-Anlage. Beide Anlagen sollen entsprechend dem Bedarf für die Haltestelle Schnelsen im Rahmen der späteren Projektentwicklung in den Neubaukomplex im GE 1 integriert werden. Die P+R-Anlage kann mit ca. 200-300 Plätzen als Garagengeschoss oder als eigenständiger Baukörper realisiert werden. Eine B+R-Anlage mit ca. 240 Fahrradabstellplätzen (davon ca. 20 % als gesicherte Mietstellplätze) ist auf der Fläche des GE 1 zu berücksichtigen. Beide Anlagen sind im Sinne der Mobilitätswende und zur Förderung des Umweltverbundes. Die Stellplätze beider Anlagen sind für die Fahrgäste des Hamburger Schnellbahnnetzes vorgesehen und erforderlich.

5.5.4 Wegeverbindung / Geh- und Radfahrrecht

Wie in **Kapitel 5** unter den Vorbemerkungen kurz erläutert, soll durch das Innere des Baublocks westlich des Egenbüttler Wegs eine grüne Wegeverbindung (Fuß- und Radweg) zu dem an das Plangebiet angrenzende Wäldchen führen. Die Bereiche der Wegeverbindung

werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Für eine Sicherung des Zugangs von Süden über die Fläche für Gemeinbedarf wird ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Es gelten insbesondere die Anforderungen aus § 25 des Hamburger Wegegesetzes (HWG). Abweichungen von dem in der Planzeichnung eingetragenen Verlauf des Weges können zugelassen werden, wichtig ist die Anknüpfung an die Grünfläche. Eine detaillierte Begründung zur gesamten Wegeführung ist im **Kapitel 5.12** zu finden.

§ 2 Nummer 12:

„Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zu verlangen, einen allgemein zugänglichen Geh- und Radweg anzulegen und verkehrssicher zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Geh- und Fahrrecht können zugelassen werden.“

5.5.5 Ausschluss von Gehwegüberfahrten

Grundstückszufahrten (Gehwegüberfahrten) sind an Bahnübergängen in einem Abstand vom Andreaskreuz von weniger 27 m aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht zulässig. Gemessen wird von dem Andreaskreuz bis zum Beginn der Auffahrt. Der Ausschluss von Gehwegüberfahrten ist durch die Eintragung in der Planzeichnung festgesetzt.

5.6 Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen

An der Westseite des Gewerbegebiets GE 3 wird ein Grundstücksstreifen mit einer Breite von 10 m mit einem Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen belegt. Die Festsetzung dient dem Schutz des westlich angrenzenden Wohngebiets. Auf gewerblich genutzten Flächen spielen Garagen, Nebengebäude und Flächen für Stellplätze sowie zum Abstellen von Material und Geräten eine Rolle. Diese Nutzungen werden künftig ausgeschlossen, da sie Unruhe und Lärm verursachen. Für die bisherigen Nutzungen besteht Bestandsschutz.

Auch an der Nord- und Ostseite der Gemeinbedarfsfläche sollen Abstandsstreifen gesichert werden, die nicht durch Nebenanlagen genutzt und versiegelt werden dürfen. Wie im **Kapitel 5.4.2** bereits beschrieben, soll eine intensive Nutzung und Versiegelung dieser Flächen verhindert und stattdessen soll ein Streifen von 7 m Breite zum angrenzenden allgemeinen Wohngebiet sowie zur Parkanlage im Norden von jeglicher Bebauung freigehalten werden.

Im südlichen Bereich des urbanen Gebiets MU2 auf den Flurstücken 1437 und 1438 erfolgt aufgrund der Nähe zu der wertvollen Baumreihe auf der Grünfläche ein Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen in einer Breite von 12,50 m.

Der offene Graben im GE 1 erhält zu seinem Schutz einen Streifen von 5 m mit dem Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen.

5.7 Bahnanlagen

Ein Teilbereich des Flurstücks 7023, sowie die Flurstücke 1449, 8768, 8770, 8771 und 9402 bilden die im Plangebiet gelegenen Bahnanlagen, bestehend aus Gleiskörper und Bahnsteig der Haltestelle Schnelsen. Diese Flächen werden im Bebauungsplan als oberirdische Bahnanlagen nachrichtlich übernommen.

Die AKN Eisenbahn GmbH ist bei Bauantragsverfahren, die bauliche Anlagen in einem Abstand von weniger als 40 m von der äußeren Kante der Gleisanlagen vorsehen, zu beteiligen. Bei direkt angrenzender Bebauung ist die AKN als Nachbar zu beteiligen.

5.8 Gestalterische Festsetzungen / Dachbegrünung

Für alle Neubauten, mit Ausnahme von Nebengebäuden gelten die folgenden Festsetzungen über die Dachform und Dachbegrünung. Aufgrund des engen Zusammenhangs werden sie gemeinsam begründet. Für weitere Erläuterungen zu naturschutzrelevanten Begrüßungsmaßnahmen siehe **Kapitel 5.13.2**.

§ 2 Nummer 5:

„In den Baugebieten und auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind nur Gebäude mit Flachdächern (Neigung bis höchstens 10 Grad) und mit umlaufender waagerechter Attika zulässig. Davon ausgenommen sind Nebengebäude.“

§ 2 Nummer 6:

„In den Baugebieten und auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind die Dachflächen der Gebäude zu mindestens 70 vom Hundert bezogen auf die Gebäudegrundfläche mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Für Technikaufbauten auf Gewerbebauten können Ausnahmen zugelassen werden.“

Die Festsetzungen erfolgen in Bezug auf die Straßenrandbebauung aus gestalterischen Gründen und zusätzlich aus naturschutzfachlichen Gründen. Im Bereich der rückwärtigen Bebauung erfolgen die Festsetzungen allein aus naturschutzfachlichen Gründen. Die Festsetzungen sind für die Regenwasserrückhaltung von großer Bedeutung, denn die bauliche Verdichtung hat eine Erhöhung der versiegelten Flächen zur Folge. Da die Flächen am Boden knapp sind, müssen die Dächer zur Regenwasserspeicherung herangezogen werden. Die Festsetzung dient außerdem dem Klimaschutz. Mit der Festsetzung zur Dachform werden größere, zusammenhängende Flächen geschaffen, die der Aufstellung von Solaranlagen dienen sollen.

Die Pflicht zur Dachbegrünung besteht für mindestens 70 % der Dachfläche bezogen auf die Gebäudegrundfläche. Neben einer umlaufenden Attika, heute meist mit Breiten von mindestens 50 cm, ist entlang des Dachrandes ein etwa ebenso breiter Kiesstreifen notwendig, d.h. diese Flächen stehen für die extensive Begrünung nicht zur Verfügung. Technische Aufbauten und Oberlichter kommen eventuell hinzu, sodass etwa 30 % der Dachfläche nicht begrünt werden können. Für Gewerbegebäude wird eine Ausnahme formuliert, da hier die technischen Anlagen auf dem Dach meist größere Flächen einnehmen.

Städtebauliche Aspekte

Der Bebauungsplan stößt eine Entwicklung an, die mittel- bis langfristig zu einer weitestgehend geschlossenen Straßenrandbebauung in den allgemeinen Wohngebieten und im urbanen Gebiet führen wird. Um ein ruhiges, gut gestaltetes Straßenbild zu erzielen, ist neben der Bauflucht auch die Dachform maßgeblich. Um eine Aneinanderreihung verschiedenster Dachformen und Dachneigungen zu vermeiden, werden Flachdächer mit umlaufenden, waagerechten Dachkanten (Attika) vorgeschrieben. Damit sind klassische Dachgeschosse nicht möglich, stattdessen aber Staffelgeschosse. Auch hier sollen für den Betrachter horizontal verlaufende Dachkanten oberhalb der aufgehenden Fassade wahrnehmbar sein.

Um Entwicklungsspielraum für die vorhandenen Gebäuden zu gewähren, kann bei Umbauten oder Erweiterungen von Bestandsgebäuden (z.B. bei der Errichtung einer zusätzlichen Gaube) von der Verpflichtung zu Errichtung eines Fachdaches abgesehen werden. Dies gilt ausschließlich im Einzelfall und für Bestandsgebäude mit Satteldächern.

Naturschutzfachliche Aspekte

Durch die Dachbegrünung wird ein Ausgleich für die Biotopverluste geschaffen. Die Begrünung ist darüber hinaus auch kleinklimatisch und für die Oberflächenwasserrückhaltung und -bewirtschaftung wirksam. Begrünte Dachflächen bilden stadtoökologisch wirksame Vegetationsflächen und Ersatzlebensräume für standortangepasste Tiere wie Insekten und Vogelarten. Sie kann mit den umgebenden Grünstrukturen und Lebensräumen zu einer Verknüpfung von Biotopen beitragen. Für die Nachhaltigkeit der ökologischen Effekte sind Substratstärken von mindestens 12 cm vorgeschrieben. Die Pflanzen erhalten geeignete Wuchsbedingungen für eine langfristige Entwicklung, indem die Rückhaltung pflanzenverfügbaren Wassers ermöglicht und damit Vegetationsschäden in Trockenperioden vermieden werden.

§ 2 Nummer 10:

„In den Baugebieten sind Standplätze für Abfall- und Sammelbehälter vom öffentlichen Straßenraum abzuschirmen und mit Gehölzen in einer Mindestbreite von 60 cm zu begrünen“

Mülltrennung führt zu erheblichem Flächenbedarf für die bereitzustellenden Sammelbehälter. Um negative Einflüsse auf das Wohnumfeld und den öffentlichen Straßenraum durch offene Müllsammelplätze zu vermeiden, sollen Müllbehälter entweder in das Gebäude integriert oder begrünt werden.

§ 2 Nummer 11:

„In den urbanen Gebieten und in den Gewerbegebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen dürfen die Traufkante der Gebäude nicht überschreiten.“

Um das stark durch Wohnen geprägte Umfeld nicht durch übermäßige Werbeanlagen gestalterisch zu beeinträchtigen, werden diese auf die ansässigen Betriebe und in ihrer Höhe beschränkt. Der Begriff „an der Stätte der Leistung“ sollte nicht allzu eng ausgelegt werden, sodass Betriebe in rückwärtiger Lage ein Hinweisschild an ihrer Zufahrt anbringen können.

5.9 Ausschluss von Einzelhandel

Die „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel – Ziele und Ansiedlungsgrundsätze“ vom 23. Januar 2014 mit Änderung am 12. September 2019 beinhalten eine abschließende und verbindliche Konzeption, in der die Kriterien für eine verträgliche Ansiedlung von Einzelhandel in Hamburg eindeutig benannt werden. Das Nahversorgungskonzept des Bezirks Eimsbüttel ergänzt und präzisiert die für ganz Hamburg geltenden Leitlinien. Sie unterscheiden zwischen Einzelhandelsbetrieben mit drei verschiedenen Kernsortimenten (nahversorgungsrelevant, zentrenrelevant und nicht-zentrenrelevant) um die Ansiedlung von Einzelhandelsgeschäften in der Stadt zu steuern und die Konzentration des Einzelhandels in den Zentren zu erhalten. Der Erhalt und die Neuansiedlung von Einzelhandelsgeschäften in den Zentren, abgestuft nach den Kategorien Bezirks-, Bezirksentlastungs-, Stadtteil- und Nahversorgungszentren, geht einher mit einer Nichtzulassung von Betrieben mit einem zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Kernsortiment an anderen Orten. Auf Bezirksebene sind Nahversorgungskonzepte erstellt worden, die die Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel näher ausführen und ergänzen.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Schnelsen 94 liegt außerhalb der oben aufgeführten Zentren. In ca. 1 km Entfernung (Luftlinie) liegt das Ortszentrum Schnelsen (C-Zentrum) an der Frohmestraße, dort soll der Einzelhandel konzentriert und gestärkt werden. Deswegen erfolgt für das urbane Gebiet und die Gewerbegebiete die folgende Festsetzung.

§ 2 Nummer 13:

„In den urbanen Gebieten und in den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten unzulässig. Es können Ausnahmen zugelassen werden für Verkaufsstätten, die in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieb stehen, wenn die jeweilige Summe der Verkaufs- und Ausstellungsfläche nicht mehr als 10 vom Hundert (v. H.) der Geschossfläche des Betriebs beträgt. In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 können Ausnahmen für bahnhofsbezogenen Einzelhandel (Zeitungen, Tabakwaren, Backwaren, Getränke) zugelassen werden. Verkaufsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist (Sexshops), sind unzulässig.

Nahversorgungs- und zentrenrelevante Kernsortimente (gemäß Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel vom 23.01.2014, in der Fassung vom 12.09.2019) sind: Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Kosmetik, Parfümerie, Pharmazeutische Artikel (Apotheke), Medizinische und orthopädische Geräte (Sanitätswaren), Schnittblumen, Zoologischer Bedarf, Zeitungen, Zeitschriften, Bücher, Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf, Spielwaren, Künstler- und Bastelbedarf, Bekleidung aller Art, Schuhe, Lederwaren, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Optik- und Fotoartikel, Uhren und Schmuck, Musikinstrumente und Musikalien, Babyausstattung, Hobby- und Freizeitbedarf, Sport- und Campingbedarf (ohne Campingmöbel, Wohnwagen, Boote), Anglerbedarf, Waffen und Jagdbedarf, Telekommunikationsartikel, Computer inkl. Zubehör und Software, Elektrokleingeräte und Unterhaltungselektronik, Leuchten, Lampen, Elektrogroßgeräte (weiße Ware), Haushaltswaren, Hausrat, Raumausstattung, Einrichtungszubehör (auch Küche und Bad), Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Briefmarken, Münzen, Heimtextilien, Gardinen, Bettwaren (ohne Matratzen), Fahrräder inkl. Zubehör.“

Damit wird der Einzelhandel in den GE- und MU-Gebieten weitestgehend ausgeschlossen. Zulässig bleibt der Einzelhandel mit einem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment, welches sehr viel Platz beansprucht. Hierzu gehören z.B. Boote oder Kraftfahrzeuge. Zudem kann es für die Tätigkeit der ansässigen Unternehmen anderer Branchen sinnvoll sein, die eigene Ware oder Leistung vor Ort anbieten zu können. Um dies zu ermöglichen und dennoch den oben genannten Leitlinien zu entsprechen wird im Ausnahmefall erlaubt, bis zu 10 % der Betriebsfläche für den Verkauf und die Ausstellung zu nutzen. Von einer absoluten Begrenzung wird abgesehen, da diese Regelung ohnehin nur im Ausnahmefall gilt.

In dem mit „GE 2“ bezeichneten Gewerbegebiet soll in der Nähe des Bahnhofs zur Versorgung der Fahrgäste mit Zeitungen, Getränken, Brötchen, Blumen etc. die Eröffnung eines Kiosks ermöglicht werden. In beiden Gewerbegebieten soll untergeordneter Einzelhandel von Handwerks- oder Produktionsbetrieben möglich sein. Deswegen wird die Festsetzung über den Einzelhandelsausschluss mit zwei Ausnahmeregelungen versehen.

Ergänzt wird der Ausschluss von Einzelhandel durch einen Ausschluss von Sexshops. Derartige Betriebe zeichnen sich durch grelle Werbung und verschlossen wirkende Schaufensterfronten aus, sie können zu einem trading-down-Effekte beitragen. Zu den Zielen der Planung zählt auch eine Aufwertung der vorhandenen gewerblichen Flächen und der Flächen am Bahnhof, deswegen werden derartige Betriebe ausgeschlossen.

5.10 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz

5.10.1 Altlasten

Sowohl im Westen als auch im Norden des Plangebiets liegen Flächen, die seit langem gewerblich genutzt werden. Im Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten sind für das

Plangebiet eine Altlastenverdachtsfläche und weitere sechs Flächen aufgeführt. Die Flächen wurden durch das Bezirksamt Eimsbüttel untersucht und bewertet.

Süntelstraße 30 (5844-113/00): Die altlastverdächtige Fläche umfasst den südlichen Teil des Flurstücks 1472. Für das Grundstück sind seit 1934 altlastenrelevante Nutzungen belegt, wie z.B. eine Kaffeerösterei, eine Tischlerei mit Lackierarbeiten und ein Galvanikbetrieb. Im Zuge einer orientierenden Schadstofferkundung wurden im Jahr 2002 vier Rammkernbohrungen durchgeführt und die entnommenen Boden- und Bodenluftproben im Labor untersucht. Die chemischen Untersuchungen und die nachfolgende Bewertung ergaben, dass bei Beibehaltung der gegenwärtigen gewerblichen Nutzung kein Handlungsbedarf besteht. Bei Umnutzungen und Umbauten sind weitere Untersuchungen notwendig. Eine Kennzeichnung des Grundstücks ist nicht erforderlich.

Süntelstraße 24 (5844-109/00): In der nordwestlichen Ecke des Flurstücks 1469 wurde ab 1968 eine Eigenverbrauchertankanlage mit 2 unterirdischen Lagertanks (20 m³ Dieseltank, 10 m³ Vergaserkraftstoff) betrieben. Es besteht Handlungsbedarf bei einer Änderung des Planungsrechts. Gegen die derzeitige und auch zukünftige Nutzung als gewerblichen Standort bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken. Im Vorfeld von Baumaßnahmen sind in Hinblick auf die ordnungsgemäße Entsorgung Bodenuntersuchungen erforderlich. Mit Mehrkosten für die Entsorgung durch z.B. punktuelle Belastungen des Bodenaushubs mit Mineralölkohlenwasserstoffen ist zu rechnen.

Pinneberger Straße (6044-001/00), Flurstück 6056 (südlicher Teil), Flurstück 9187 (nordöstlicher Teil), Flurstück 8020 (südliche Spitze): Ein Großteil der Fläche wurde 1972 mit Bodenmaterial und Bauschutt aufgehöhht, danach wurde die Fläche zur Lagerung von Einzel- und Schüttgütern genutzt. Im Bodenmaterial bzw. Bauschutt müssen sich unter anderem Asphaltanteile befunden haben, die stellenweise zu erhöhten PAK-Werten (Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe) geführt haben. Die bauschutthaltigen Auffüllungen sind beim Bau der P+R-Anlage im Jahr 1991 im Boden verblieben, da das Grundstück fast komplett versiegelt wurde.

Der nördliche Teil der aufgeschütteten Fläche wird seit den 1960er Jahren zur Lagerung unterschiedlicher Materialien und Abfälle, wie z.B. Baumaterialien, gemischte Bau- und Abbruchabfälle, Schrott und Kfz(-Teile) genutzt. Da ein Großteil dieser Fläche auch heute unversiegelt ist, wurde im Zuge der B-Planbearbeitung eine Oberbodenbeprobung durchgeführt. Die Untersuchungsergebnisse belegen in dem untersuchten Bodenhorizont bis 0,3 m u. GOK durchgängig leicht erhöhte Schadstoffgehalte insbesondere für Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und extrahierbare organische Halogenverbindungen (EOX). Die Prüfwerte für Gewerbe oder Industriegebiet nach BbodSchV werden jedoch nicht überschritten. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die derzeitige und auch zukünftige Nutzung als gewerblicher Standort. Der südliche Teil ist aufgrund der deutlich erhöhten PAK-Gehalte als Fläche zu kennzeichnen, die erheblich mit Schadstoffen belastet ist (siehe Kap. 5.16).

Flagentwiet (5844-030/00), ca. 10 m breiter nördlicher Streifen des Flurstücks 6056: Es handelt sich um einen im Jahr 1999 festgestellten und in 2004 sanierten MKW-Schaden. Der Hauptbelastungsbereich befand sich zwischen dem Wohn- und Bürogebäude Flagentwiet 39 und dem Heizöllager bzw. der anschließenden Betriebshalle Flagentwiet 29. Die Sanierungsdurchführung umfasste einen Bodenaustausch im Hauptschadensbereich sowie die Herstellung eines Sickerschlitzes nebst Sammelschacht und Koaleszenzabscheider zur Sanierung des oberflächennahen Grundwassers. Mit Abschluss der Sanierung wurden der Boden und das Stauwasser gemäß den Kriterien des Bundesbodenschutzgesetzes

ausreichend saniert. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die derzeitige und auch zukünftige Nutzung als gewerblicher Standort. Im Vorfeld von Baumaßnahmen sind in Hinblick auf die ordnungsgemäße Entsorgung Bodenuntersuchungen erforderlich. Im Bereich der Gebäude sind geringvolumige Restbelastungen im Untergrund verblieben.

Pinneberger Straße 44, Flurstück 8540: Dort befand sich in der südöstlichen Grundstücksecke eine Tankstelle (5844-107/00). Beim Abbruch der Anlage im Jahr 1998 wurden die kontaminierten Bodenbereiche ausgekoffert und fachgerecht entsorgt; der Altlastenverdacht gilt gemäß Altlastenhinweiskataster als ausgeräumt.

Eine Ortsbesichtigung ergab im Jahr 1980, dass die Grundstücke Pinneberger Straße 44 (Flüchtlingsunterkunft) und Pinneberger Straße 46 (Moschee, außerhalb des Plangebiets) um ca. 1,50 m aufgehöhht wurden. Daraus wurde ein Altlastenverdacht abgeleitet. Bei den Bauarbeiten für die Flüchtlingsunterkunft ergaben sich keine Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen, sodass der Altlastenverdacht gemäß Altlastenhinweiskataster als ausgeräumt gilt. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die derzeitige und auch zukünftige Nutzung als gewerblicher Standort keine Bedenken.

Süntelstraße 20b (5844-028/00), Flurstück 8423: Nach den Ergebnissen einer historischen Erkundung im Jahr 2002 wurde das Grundstück seit 1945 durch verschiedene altlastenrelevante Betriebe wie eine chemische Fabrik, eine Schokoladenfabrik, ein Chemiebetrieb für pharmazeutische Produkte und eine Metallwerkstatt genutzt. Daraufhin erfolgte im Jahr 2004 eine Schadstofferkundung. In deren Rahmen wurden 4 Rammkernsondierungen im Bereich der Produktionshalle und des Hofplatzes abgeteuft und chemische Bodenanalysen sowie Bodenluft-Analysen vorgenommen. Die Analyseergebnisse ergaben insgesamt keine Hinweise auf Schadstoffbelastungen in Nähe oder oberhalb von Prüfwerten gem. BbodSchV für Industrie- und Gewerbeflächen. Lediglich in einer Bohrung in der westlichen Grundstücks Hälfte wurden mit max. 680 mg/kg TS leicht erhöhte MKW-Gehalte sowie im Auffüllungshorizont leicht erhöhte Zink und Blei-Gehalte festgestellt. In der Bodenluft wurden für LCKW Gehalte unterhalb der Nachweisgrenze und für BTXE in der Größenordnung von 10 µg/m³ bis 80 µg/m³ ermittelt. Im Vorfeld von Baumaßnahmen sind in Hinblick auf die ordnungsgemäße Entsorgung Bodenuntersuchungen erforderlich.

Der östliche Teil der bisher gewerblich genutzten Flächen an der Süntelstraße soll als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt werden. Deswegen wurde die Verwendung der Flurstücke 1468, 8422, 8423 und 3241 als Fläche für den Gemeinbedarf – öffentlich-rechtliche Unterbringung, geprüft. Hierfür müssen die Prüfwerte für Wohngebiete herangezogen werden. Nach einer ersten Abschätzung sind die Flächen – bei nur leicht erhöhten Schadstoffwerten (PAK und Schwermetall) – für eine Unterbringung geeignet. Jedoch sollten vor Baubeginn eine Ortsbesichtigung zur Bestandsaufnahme der unversiegelten Bodenflächen, ggf. eine darauf aufbauende Oberbodenuntersuchung und, sofern eine Entsiegelung von Flächen und/oder bauliche Eingriffe in den Untergrund geplant sind, Bodenuntersuchungen für betreffende Bereiche durchgeführt werden.

5.10.2 Lärm

Das Plangebiet ist lärmbelastet. Neben dem Lärm von stark befahrenen Straßen und einer Bahnlinie sind gewerblich genutzte Flächen im Plangebiet selbst und in der näheren Umgebung vorhanden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Schalltechnische Untersuchung (STU) angefertigt, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewährleisten zu können.

In der STU wurde die Lärmbelastung der Flächen durch Straßen-, Schienen- und Gewerbelärm ermittelt und planerische Vorgaben zur Bewältigung der Lärmproblematik erarbeitet. Die Lärmfestsetzungen sind bei Neubauten, wesentlichen Änderungen an bestehenden Gebäuden sowie bei betrieblichen Umbauten und Änderungen (wie z.B. bei der Aufstellung einer neuen technischen Anlage) einzuhalten.

Die Berechnung der gewerblichen Immissionen durch die Vorbelastung wurde nach der „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm“ in Verbindung mit der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ und der Meteorologie von der nächstgelegenen Station Hamburg-Fuhlsbüttel 2016 durchgeführt. Die Fassadenpegel wurden geschossgenau 0,5 m vor der jeweiligen Fassade bestimmt.

Die Berechnungen der Beurteilungspegel für die Straßenverkehrswege erfolgten nach der 16. BImSchV bzw. nach dem Teilstückverfahren der „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - Ausgabe 2019 - RLS-19“. Die Einzelpunktberechnungen berücksichtigen hierbei die 2. Reflexion.

Der Schienenverkehr wurde gemäß der Anlage 2 der 16. BImSchV „Berechnung des Beurteilungspegels für Schienenwege (Schall 03)“ berechnet. Die Einzelpunktberechnungen berücksichtigen hierbei die 3. Reflexion.

Gewerbelärm

Der Bebauungsplan wird für ein Gebiet aufgestellt, in dem seit langem ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe existiert. Von daher sind die im Plangebiet und in der näheren Umgebung ansässigen Gewerbebetriebe bereits heute in ihren Lärmemissionen eingeschränkt.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die bestehenden gewerblichen Nutzungen und nimmt dort wo es möglich ist Änderungen in der Flächennutzung vor, um die WA-Gebiete und das MU-Gebiet besser vor den gewerblichen Lärmemissionen zu schützen. Zwischen dem Gewerbegebiet GE 3 und dem urbanen Gebiet wird eine Grünfläche angeordnet und so der Abstand etwas erhöht. Ein Teilbereich der südlichen Gewerbeflächen wird zukünftig als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt, die mit einem Schutzanspruch vergleichbar eines urbanen Gebietes einen Übergang zum östlich gelegenen allgemeinen Wohngebiet schafft. Gegenüber den Kleingewerbeflächen an der Pinneberger Straße Nr. 46 bis 60 (außerhalb des Plangebiets) wird, als etwas weniger schutzwürdige Nutzung ein urbanes Gebiet festgesetzt. Südlich des Gewerbegebiets GE 1, kann an der Pinneberger Straße weiterhin ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden, da im GE 1/GE 2 eine neue gewerbliche Nutzung vorgesehen ist, deren Lärmemissionen über die Festsetzungen des Bebauungsplans gesteuert und begrenzt werden können.

Neben einer Abstufung der Baugebiete hinsichtlich ihrer Schutzwürdigkeit, wie es den Regeln für einen geordneten Städtebau entspricht, sieht der Bebauungsplan eine Geräuschkontingentierung für die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 vor. Für diese Flächen werden Emissionskontingente festgesetzt, siehe Tabelle unten. Aufgrund der kleinteiligen Mischung von Wohnen und Gewerbe im Plangebiet ist eine Regelung der gewerblichen Lärmemissionen notwendig, um sicherzustellen, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den nahegelegenen Wohnhäusern eingehalten werden. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Werte auch bisher schon einzuhalten sind, der Bebauungsplan setzt hier lediglich für die Zukunft klare Regeln fest. Insofern verschlechtern sich die Bedingungen der Betriebe hinsichtlich der Lärmemissionen nicht.

Für die Berechnung der Vorbelastung, als Basis für die Ermittlung der Emissionskontingente, wurden die im Gewerbegebiet GE 3 ansässigen Betriebe, sowie die Betriebe im nördlichen

Teil des GE 1 und außerhalb des Plangebiets am Flagentwiet aufgesucht bzw. angeschrieben und befragt. Die Lärmemissionen der einzelnen Betriebe, wie z.B. Fahrzeugbewegungen, Absetzen von Containern, Maschinenlärm etc. wurden in die Berechnungen aufgenommen. Die Vorbelastung durch die gewerblich genutzten Flächen östlich der Bahnstrecke, nördlich der Straße Flagentwiet und nordwestlich des GE 1 wurde mit einem flächenbezogenen Schallleistungspegel von 60 dB(A) tags/ 45 dB(A) nachts in die Berechnung eingestellt. Die Lärmemissionen des Parkhauses des Albertinen-Krankenhauses wurden ebenfalls berücksichtigt.

Für die Berechnung der gewerblichen Immissionen ist die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm“ in Verbindung mit der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ maßgeblich. Für einen großen Teil der Gewerbegebiete GE 1/GE 2 (Flurstücke 8540, 9398 und 9400) wurde eine Lärmkontingentierung nach DIN 45691/13 vorgenommen. In der Planzeichnung ist die Kontingentfläche mit „(K)“ bezeichnet und durch eine sonstige Abgrenzung (gestrichelte Linie) vom nördlichen Teil des Gewerbegebiets GE 1 abgegrenzt. Außerdem wurden für die mit „(K)“ bezeichnete Flächen richtungsbezogene Zusatzkontingente in der STU errechnet und in den Bebauungsplan als Festsetzungen eingefügt.

Die Flurstücke 6056 und 8020, erschlossen über die Straße Flagentwiet, mit bereits bestehenden Betrieben, wurden nicht in die Kontingentfläche einbezogen.

§ 2 Nummer 14:

„Auf den mit „(K)“ bezeichneten Flächen sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in den folgenden Tabellen angegebenen Emissionskontingente L_{EK} weder tags (6 Uhr bis 22 Uhr) noch nachts (22 Uhr bis 6 Uhr) überschreiten.“

Tabelle 1: Emissionskontingente, Emissionshöhe 1 m

Fläche	L_{EK}, tags dB(A)	L_{EK}, nachts dB(A)
K	57	42

Erläuterung: L_{EK} = Emissionskontingent

Auf den mit „(K)“ bezeichneten Flächen erhöht sich das Emissionskontingent L_{EK} K für die folgenden angegebenen Richtungen um folgendes Zusatzkontingent:

Tabelle 2: Zusatzkontingente in dB für Richtungssektor B der Kontingentfläche

Richtungssektor für Fläche (Bezugspunkt: UTM 32/WGS84; x= 559836,0 y = 5943146,4) Sektor B zw. 335°/71° (0° im Norden rechtsdrehend)	Zusatzkontingent dB Tag	Zusatzkontingent dB Nacht
K	3	18

Tabelle 3: Zusatzkontingente in dB für Richtungssektor C der Kontingentflächen

Richtungssektor für Fläche (Bezugspunkt: UTM 32/WGS84; x= 559836,0 y = 5943146,4)	Zusatzkontingent dB	Zusatzkontingent dB

Sektor C zw. 276°/335° (0° im Norden rechtsdrehend)	Tag	Nacht
K	3	11

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5 (Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin; Auslegestelle: Freie und Hansestadt Hamburg, Staatsarchiv).

Die Einhaltung der oben festgesetzten Werte ist im Zuge des jeweiligen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.“

Nach Umsetzung der Planung ist davon auszugehen, dass die nach der TA-Lärm zulässigen Lärmpegel an den vorhandenen bzw. geplanten Gebäuden in der Nachbarschaft der Gewerbegebiete eingehalten werden. Für allgemeine Wohngebiete sind dies Lärmpegel von 55 dB(A) tags/40 dB(A) nachts und für urbane Gebiete bzw. sinngemäß für die Gemeinbedarfsfläche 63 dB(A) tags/ 45 dB(A) nachts in einer Entfernung von 0,5 m vor dem geöffneten Fenster.

Straßenverkehrslärm und Schienenlärm

Die Untersuchung des Straßenverkehrslärms basiert auf einer Prognose der Verkehrsmengen für das Jahr 2030. Die Eingangsdaten wurden von der Wirtschaftsbehörde, Amt für Verkehr, übermittelt. Aus der Anzahl der Fahrzeuge, dem LKW-Anteil, der zulässigen Höchstgeschwindigkeit und dem Straßenbelag wurden in der STU die Emissionspegel der jeweiligen Straßen für den Tagzeitraum (6-22 Uhr) und den Nachtzeitraum (22-6 Uhr) errechnet.

Für die Berechnung des Schienenlärms wurden Angaben aus der Planfeststellung der AKN-Strecke für die Elektrifizierung verwendet. Hierbei spielt die Anzahl der Züge, deren Länge und Geschwindigkeit eine Rolle. Die Verkehrszahlen aus der Planfeststellung sind auch 2024 auf den zukünftig geplanten S-Bahn-Verkehr übertragbar. Allerdings ist nicht die Prognose, sondern die Nullprognose (Nahverkehrs-Dieseltriebwagen) für die Lärmuntersuchung maßgeblich.

Für Straßen- und Schienenlärm gilt die Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

Zu den Ergebnissen im Einzelnen: Nimmt man die besonders stark belasteten Eckbereiche an den Bahnübergängen von der Betrachtung aus, dann werden an den Gebäudefronten an der Pinneberger Straße und an der Süntelstraße Lärmpegel von maximal 66 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts erreicht. Diese Werte liegen oberhalb der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete (59 dB(A) tags/ 49 dB(A) nachts) und für urbane Gebiete (64 dB(A) tags/ 54 dB(A) nachts).

Am Egenbüttler Weg werden die Grenzwerte für das allgemeine Wohngebiet an der Westseite nur leicht überschritten. Für die Gebäude an der Ostseite der Straße wurden ähnliche Werte ermittelt. Aufgrund der Lage im urbanen Gebiet werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten.

Die höchsten Lärmpegel mit Werten von 68 dB(A) tags und 63 dB(A) nachts werden an der Bahnanlage erreicht, insbesondere in den Eckbereichen zu den Straßen, denn hier treffen Straßenlärm und Schienenlärm aufeinander. Mit Werten von über 60 dB(A) nachts wird die Grenze zur Gesundheitsgefährdung überschritten.

Im Inneren der Baublöcke werden die Grenzwerte der 16. BImSchV eingehalten, sodass keine Festsetzungen zum Lärmschutz notwendig sind.

Der Bebauungsplan muss gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten. Die Festsetzungen zum Lärmschutz treffen Vorgaben, wie bei Neubauprojekten durch Grundrissgestaltung und Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden auf die Lärmproblematik einzugehen ist. Entsprechend den Ergebnissen der STU trifft der Bebauungsplan für die mit „(A)“, „(B)“ und „(C)“ gekennzeichneten Fassadenabschnitte die folgenden Festsetzungen. Für die mit „(A)“ gekennzeichneten Fassadenabschnitte gilt die „allgemeine Lärmschutzklausel“.

§ 2 Nummer 15:

„In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 und in den urbanen Gebieten sind bei den mit „(A)“ gekennzeichneten Gebäuden die Wohn- und Schlafräume durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.“

Zusätzlich wird mit der „Außenbereichsklausel“ eine Festsetzung für die Außenräume (Balkone, Terrassen) der Bebauung entlang der Pinneberger Straße und der Süntelstraße getroffen. Die Tiefe der Baufenster von 13 m soll dazu beitragen, dass vorzugsweise zweiseitig belichtete Wohnungen entstehen, deren Außenbereich an der Rückseite angeordnet werden kann.

§ 2 Nummer 16:

„In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 und in den urbanen Gebieten sind bei den mit „(B)“ bezeichneten Gebäuden für einen Außenbereich einer Wohnung entweder durch Orientierung an der lärmabgewandten Gebäudeseite oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.“

Die am stärksten von Lärm betroffene Fläche an der Bahnlinie erhält die folgende „Blockrandklausel“.

§ 2 Nummer 17:

„Im urbanen Gebiet MU 4 sind bei den mit „(C)“ bezeichneten Gebäuden die Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Wird an Gebäudeseiten ein Pegel von 70 dB(A) am Tag erreicht oder überschritten, sind vor den Fenstern der zu dieser Gebäudeseite orientierten Wohnräume bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen.“

5.10.3 Erschütterungen

Für das urbane Gebiet MU 4 erfolgt eine Textfestsetzung zum Erschütterungsschutz. Der Bebauungsplan muss gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichern, auch im Hinblick auf die Erschütterungen durch den Schienenverkehr. Konkrete Schutzmaßnahmen lassen sich jedoch erst im Rahmen der Hochbauplanung entwickeln. Am Tragwerk, insbesondere an den Fundamenten, sowie an den Fußbodenaufbauten, d.h. am schwimmenden Estrich, können

bauliche Maßnahmen ergriffen werden, die die Übertragung von Erschütterungen minimieren bzw. verhindern.

Erschütterungseinwirkungen, soweit sie ein Gebäude nicht hinsichtlich seiner Standsicherheit gefährden, sind als Belästigungen zu bewerten. Zur Beurteilung der Belästigungswirkung durch Erschütterungen kann sich an der DIN 4150 (Erschütterungen im Bauwesen), Teil 2 (Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden) orientiert werden. Diese DIN-Norm enthält nach Baugebieten abgestufte Beurteilungswerte, sogenannte Anhaltswerte. Bei einer Überschreitung der Anhaltswerte besteht der Verdacht, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewahrt werden.

In dem Erschütterungsgutachten für den B-Plan Schnelsen 94 wurde untersucht, ob zukünftige Hochbauten durch bauliche Maßnahmen hinreichend vor Erschütterungen und dem Einwirken von sekundärem Luftschall geschützt werden können. Diese Frage stellt sich insbesondere vor dem Hintergrund, dass das Baufenster im MU 4 lediglich einen Abstand von mindestens 15 m zur westlichen Gleisachse einhält. Das Gutachten stützt sich auf Schwingungsmessungen an Messstellen seitlich der Bahnstrecke, mit unterschiedlichen Abständen zu den Gleisen.

Das Gutachten hat ergeben, dass die Anforderungen der DIN 4150 für allgemeine Wohngebiete in einem Abstand von 14 m bis 32 m ab der Gleismitte, abhängig vom schwimmenden Estrich, knapp oder sogar deutlich überschritten werden, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse jedoch durch technische Maßnahmen gewährleistet werden können. Auch im Abstand von 32 m bis 56 m und sogar darüber hinaus bis zum Egenbüttler Weg, ergeben sich noch Überschreitungen der Anforderungen, wenn auch mit zunehmender Entfernung deutlich weniger. Dementsprechend fallen die technischen Maßnahmen hier weniger aufwendig aus.

In den übrigen Baugebieten und auf der Fläche für den Gemeinbedarf werden die Erschütterungs-Werte der DIN 4150 für den jeweiligen Gebietstypus, eingehalten. Sollten im Gewerbegebiet GE 1 besonders empfindliche Nutzungen geplant werden, empfiehlt sich frühzeitig eine Beratung, da im Gutachten nur die Einhaltung der Werte der DIN 4150 für Gewerbegebiete überprüft wurde.

Da genauere Prognosen zum Schwingungsverhalten von Bauwerken und Empfehlungen zur Minderung bzw. Vermeidung von Erschütterungen nur im Zuge der Hochbauplanung möglich sind, wird die folgende Festsetzung getroffen.

§ 2 Nummer 18:

„In dem urbanen Gebiet MU 4 ist der Erschütterungsschutz der Gebäude durch bauliche oder technische Maßnahmen (z.B. an Wänden, Decken und Fundamenten) so sicherzustellen, dass die Anhaltswerte der DIN 4150 (Erschütterungen im Bauwesen), Teil 2 (Einwirkung auf Menschen in Gebäuden), Tabelle 1, Zeile 3 (Kern- und Mischgebiete nach BauNVO) für die jeweils im Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und/oder Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) schutzwürdigen Aufenthaltsräume eingehalten werden. Zusätzlich ist durch die baulichen und technischen Maßnahmen zu gewährleisten, dass der sekundäre Luftschall die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S. 503), geändert am 1. Juni 2017 (BAZ. AT 08.06.2017 B 5), Nummer 6.2, für die jeweils im Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) oder Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) schutzwürdigen Aufenthaltsräume, nicht überschreitet.“

5.10.4 Luftschadstoffe

Der Hamburger Stadtkörper wird durch seine windoffene Lage in der norddeutschen Tiefebene relativ gut durchlüftet und weist damit zur überwiegenden Zeit des Jahres günstige Voraussetzungen für die Verteilung von Luftschadstoffen auf. Es herrschen Westwinde vor.

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Teil der Stadt, in 250 m Entfernung zur Landesgrenze nach Schleswig-Holstein. Von daher ist das Plangebiet in Bezug auf den Luftaustausch bei Nord-, Nordwest- und Westwinden begünstigt.

Die Luftqualität ist im großstädtischen Kontext ein zu betrachtender Aspekt hinsichtlich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. In Hamburg ist verkehrsbedingt die Belastung mit Stickstoffdioxid und Feinstaub relevant. Die Schadstoffbelastung setzt sich aus der örtlichen Hintergrundbelastung sowie der verkehrsbedingten Zusatzbelastung zusammen.

Zur Beurteilung wird die 39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) herangezogen, die die EU-Richtlinie 2008/50/EG über Luftqualität und saubere Luft für Europa in nationales Recht umgesetzt hat. Durch die EU wurde eine neue Luftqualitätsrichtlinie 2024/2881 beschlossen, die am 10.12.2024 in Kraft trat. Diese sieht deutlich niedrigere Grenzwerte für Luftschadstoffe vor, die ab 2030 einzuhalten sind.

Das Plangebiet Schnelsen 94 wird voraussichtlich nicht von einer Grenzwertüberschreitung betroffen sein: Der neue Grenzwert für Stickstoffdioxid liegt bei $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (Jahresmittelwert). Im Rahmen der 3. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für Hamburg wurde eine flächendeckende Berechnung der Hintergrundbelastung vorgenommen. Die Hintergrundbelastung im Plangebiet liegt bei $16 \mu\text{g}/\text{m}^3$ im Jahr 2023. Die Hintergrundbelastung ist in Hamburg in den letzten Jahren kontinuierlich gesunken und wird unter anderem aufgrund der Verkehrswende bis 2030 weiter sinken.

Im Rahmen der 3. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für Hamburg wurde auch eine Berechnung der Stickstoffdioxidgesamtbelastung an Straßenabschnitten mit einem DTV ab 5.000 Kfz/24h vorgenommen. Eine Auswertung dieses Datensatzes zeigt, dass es bei einer Hintergrundbelastung, die derzeit unter $17 \mu\text{g}/\text{m}^3$ liegt, auch bei sehr hohen Verkehrsmengen nicht zur einer Grenzwertüberschreitung kommt.

Es kann also davon ausgegangen werden, dass auch mit der Zusatzbelastung der Straßen Pinneberger Straße, Süntelstraße und Egenbüttler Weg der Grenzwert nicht überschritten wird. Die neuen Grenzwerte für Feinstaub liegen bei $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für PM₁₀ bzw. $10 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bei PM_{2,5}. Im Jahresbericht 2023 zur Luftqualität in Hamburg wurden an Messstationen mit deutlich höherem Verkehrsaufkommen als in den zuvor genannten Straßen Feinstaubwerte ermittelt, die bereits jetzt unterhalb der ab 2030 geltenden Grenzwerte liegen.

Der östlich des Plangebiets liegende Teil der Pinneberger Straße zwischen den Knotenpunkten Süntelstraße und Holsteiner Chaussee weist eine stärkere Verkehrsbelastung auf. Dieser Straßenabschnitt hat jedoch einen Abstand von mindestens rund 85 m zur vorgesehenen Bebauung innerhalb des Plangebiets, sodass von dieser Straße keine wesentliche Luftschadstoffbelastung für das Plangebiet zu erwarten ist.

5.10.5 Klimaschutz

Die Planung erfolgt unter Berücksichtigung der Zielsetzungen des Bundesklimaschutzgesetzes (KSG) und des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes (HmbKliSchG). Das Hamburgische Klimaschutzgesetz setzt das Ziel, die Kohlendioxidemissionen bis zum Jahr 2030 um 70 % gegenüber dem Jahr 1990 zu reduzieren und bis zum Jahr 2045 die Netto-CO₂-Neutralität zu erreichen.

Der vorliegende Bebauungsplan ist ein Angebotsplan, der sich über bereits bebaute Gebiete erstreckt und deutlich dichtere Bebauung als bisher ermöglichen soll.

Der Bebauungsplan schreibt für Neubauten grundsätzlich Flachdächer vor, die zu begrünen sind. Hieraus ergeben sich im Falle von Neubauten größere, zusammenhängende Dachflächen die für die Installation von Photovoltaikanlagen gut geeignet sind. Über die Regelungen des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes sind die Bauherren zur Errichtung von Solaranlagen auf dafür geeigneten Flachdächern verpflichtet.

Ferner verfolgt der Bebauungsplan das Ziel, den Wasserhaushalt zu stärken, indem die Einleitung in das Siel nur im Ausnahmefall möglich ist. Für das Plangebiet, dessen Böden wenig bis gar nicht sickerfähig sind, werden Retentionsgründächer und die Ableitung des Wassers über Gräben und Mulden vorgeschrieben, bevor die Einleitung in das Siel erfolgt. Damit soll die Verdunstung von Niederschlagswasser gefördert werden, um das Stadtklima zu verbessern.

Der Bebauungsplan ermöglicht größere Neubauten, die nach und nach an die Stelle von kleineren, meist schlecht gedämmten Altbauten treten. In der Bauphase sind CO₂-Emissionen durch die energieintensive Produktion der Baumaterialien sowie durch Transportwege und Baufahrzeuge zu erwarten.

In der Betriebsphase der Neubauten ist aufgrund besserer Dämmung, anderer Heizsysteme und dem Einsatz von Photovoltaik mit deutlich geringeren CO₂-Emissionen zu rechnen, als bei vergleichbaren Altbauten.

Das Plangebiet ist über den ÖPNV sehr gut erschlossen. Einkäufe und andere Wege innerhalb des Stadtteils lassen sich zu Fuß oder mit dem Rad erledigen. Andere Ziele, wie z.B. die Hamburger Innenstadt, sind gut mit dem ÖPNV zu erreichen. Es besteht von daher wenig Notwendigkeit, ein Kraftfahrzeug zu nutzen, sodass auch in dieser Hinsicht zukünftig mit einem geringeren CO₂-Ausstoß zu rechnen ist.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden bauliche Anlagen ermöglicht, die kleinklimatische Änderungen im Plangebiet zur Folge haben können. Den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nach § 1 Absatz 5 und § 1a Absatz 5 BauGB und gemäß Hamburgisches Klimaschutzgesetz (HmbKliSchG) in der Fassung vom 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148), geändert am 12. Mai 2020, (HmbGVBl. S. 280) wird im Grundsatz Rechnung getragen.

Als Maßnahmen zum Klimaschutz tragen zum einen die Erhaltung wertgebender Einzelbäume sowie die Entwicklung CO₂-bindender Biomasse in Form von Gehölzanpflanzungen (Bäume und Sträucher), Dachbegrünung und Fassadenbegrünung bei (vgl. **Kapitel 5.13**).

5.11 Wasser

Im Norden des Plangebiets ist ein offenes Gewässer II. Ordnung (Graben) vorhanden, weitere offene Gewässer sind, mit Ausnahme der Straßengräben, nicht vorhanden (vgl. **Kapitel 3.4.2**). Der offene Teil des Grabens im Gewerbegebiet GE 1 wird als Wasserfläche festgesetzt. Zum Schutz wird ein Streifen von insgesamt 5 m Breite (2,50 m zu jeder Seite ab der Grabenmitte) mit dem Ausschluss von Nebenanlagen belegt (vgl. **Kap. 5.6**).

Der Graben im GE 1 ist im östlichen Teilbereich verrohrt und unterquert die Bahntrasse. Ein weiteres verrohrt Gewässer II. Ordnung befindet sich in dem als öffentliche Grünfläche festgesetzten Streifen nördlich des Gewerbegebiets GE 3.

Der südöstliche Teilbereich des Plangebiets liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets Eidelstedt / Stellingen. Bei Bauanträgen für Bauwerke im Bereich des

Wasserschutzgebiets, die tiefer als 12,50 m ü. NHN in den Boden einbinden, ist die Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (BUKEA) zu beteiligen.

Regenwasser und Schmutzwasser werden im Plangebiet getrennt abgeleitet. Der Bebauungsplan ermöglicht eine starke bauliche Verdichtung, mit entsprechend höherer Anzahl von Bewohnern und deutlicher Erhöhung der versiegelten Flächen. Dementsprechend werden sich die Schmutz- und Regenwassermengen erhöhen, die es aus dem Plangebiet abzuleiten gilt. Um vorab zu prüfen, ob die Entwässerung nach Umsetzung der Planung gewährleistet ist, wurde ein Entwässerungskonzept erstellt.

5.11.1 Schmutzwasser

Nach Auskunft von der Stadtentwässerung sind zur Ableitung des Schmutzwassers ausreichende Sielkapazitäten vorhanden. Dabei wurden von einer Anzahl von ca. 400 Wohnungen sowie 300-350 Plätzen in der öffentlich-rechtlichen Unterkunft – zusammengerechnet etwa 1.250 Menschen – sowie gewerblichen Betrieben ausgegangen. Der Wert stellt die maximal zu erwartende Anzahl an Wohnungen bei vollständiger Umsetzung des neuen Planrechtes dar. Die Berechnung basiert auf einer maximal erzielbaren BGF (Bruttogrundfläche) im WA- und MU-Gebiet von 39.400 m², einer durchschnittlichen Größe von 100 m² BGF bzw. 75 m² Wohnfläche je Wohneinheit (WE) und ca. 2,2 Bewohner je WE.

Die Pinneberger Straße, der Egenbüttler Weg und die Süntelstraße verfügen über Schmutzwassersiele DN 250.

5.11.2 Regenwasser

Im Plangebiet sind Regenwassersiele nur teilweise vorhanden. Der Egenbüttler Weg verfügt über ein Regenwassersiel (RW-Siel) DN 600, die Süntelstraße ist gemäß Sielkastaster erst ab der Straße Wogenmannsburg in Richtung Westen mit einem RW-Siel (DN 700) ausgestattet. Entlang der Nordseite der Pinneberger Straße leitet ein Straßengraben, welcher auch das Wasser aus dem RW-Siel im Egenbüttler Weg aufnimmt, das Wasser in Richtung Nordwesten ab. An der Südseite der Pinneberger Straße ist eine Grabenverrohrung DN 300 vorhanden, die der Entwässerung der Straße dient. Sie steht im Eigentum des Trägers der Wegebauast. Die Anwohner haben keinen Anspruch darauf, in diese Leitung zu entwässern. Ein öffentliches Regenwassersiel ist nicht vorhanden. An der Südseite Süntelstraße befindet sich zwischen Wogenmannsburg und der Bahntrasse eine Grabenverrohrung DN 250 bzw. DN 300. Auch diese Leitung ist Eigentum des Wegebauastträgers, sodass auch hier von privaten Grundstücken kein Wasser eingeleitet werden kann. Eine stoffliche Behandlung des Regenwassers erfolgt derzeit nicht. Es kann zukünftig eine Regenwasserbehandlung für alle Verkehrsflächen notwendig werden.

Für das Plangebiet wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet um Hinweise für den Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser zu erhalten. Das Konzept kommt zu dem Ergebnis, dass das benötigte Rückhaltevolumen auch bei Vollzug der Planung auf den jeweiligen Grundstücken technisch abgebildet werden kann.

Einleitmengen

Für Neubauvorhaben im Plangebiet gilt zurzeit eine Einleitbeschränkung in RW-Siele bzw. offene Gräben von 10 l/s*ha. Dieser Wert kann zukünftig noch weiter verschärft werden. Der jeweils zum Zeitpunkt eines Bauantrags gültige Wert wird durch die Wasserbehörde im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung von Vorhaben mitgeteilt.

Rückhaltung und Versickerung

Aufgrund der Bodenverhältnisse ist eine Versickerung nicht wahrscheinlich. Die Aussagen der Versickerungspotentialkarte des Geoportals Hamburg über die Sickerfähigkeit der Böden im Plangebiet lautet „eingeschränkt“ oder „unwahrscheinlich“.

Zielführend im Sinne der RISA Handlungsziele erscheint daher die Festsetzung einer Rückhaltung auf dem Boden oder auf Dächern, um eine Verdunstung innerhalb des Plangebiets bzw. auf dem Grundstück zu unterstützen, den natürlichen Wasserhaushalt zu stärken und die Ableitung in die Siele und Vorfluter zu verringern. RISA (RegenInfraStrukturAnpassung) ist ein Projekt der Stadt Hamburg zur Umsetzung einer zukunftsfähigen Regenwasserbewirtschaftung (Stichwort „Schwammstadt“).

§ 2 Nummer 19:

„In den Baugebieten und auf der Fläche für den Gemeinbedarf ist das Niederschlagswasser, sofern es nicht gesammelt und genutzt oder zur Versickerung gebracht wird, über Retentionsgründächer oder naturnah zu gestaltende Rinnen, Mulden, Gräben oder Regenrückhaltebecken verdunstungsoffen zu sammeln und abzuleiten. Ausnahmsweise kann eine unterirdische Sammlung und Ableitung zugelassen werden, wenn eine oberirdische Sammlung und Ableitung technisch nicht möglich ist.“

Die Stadt Hamburg verfolgt das wasserwirtschaftliche Ziel, das Niederschlagswasser möglichst im Einzugsgebiet zu belassen, nur verzögert über offene Oberflächengewässer bzw. Siele abzuleiten. Neben der ökologischen Zielsetzung ist dies in weiten Teilen des Stadtgebietes aufgrund der begrenzten Aufnahmekapazitäten der Siele auch aus technischen Gründen erforderlich. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll oberflächlich zur Verdunstung zurückgehalten werden. Auch wenn die Versickerung nur „eingeschränkt“ bis „unwahrscheinlich“ ist, wird ein Teil des auf unversiegelte Flächen fallenden Regenwassers vermutlich dennoch – wenn auch eingeschränkt – versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen können. Die Festsetzung gilt für das Regenwasser, das nicht anderweitig im Sinne des lokalen Wasserhaushaltes gesammelt und genutzt oder versickert wird. Insbesondere für gewerblich genutzte Bereiche, die unter Umständen einen hohen Versiegelungsanteil haben und auf diese aus wirtschaftlichen Gründen deutlich mehr angewiesen sind als für Wohnen genutzte Bereiche, wird die Möglichkeit der Rückhaltung über ein Retentionsgründach ergänzt.

Im Entwässerungskonzept wurde ermittelt, welcher Flächenanteil der nicht mit Gebäuden belegten Grundstücksflächen für Anlagen zur oberirdischen Rückhaltung vorgesehen werden muss, um die Festsetzung umzusetzen zu können. Für die Baugebiete kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass je nach Dichte und Einstautiefe zwischen 1,5 % und 5 % der Gesamtgrundstücksfläche vorgesehen werden muss, um die Festsetzung zu erfüllen. Im Ergebnis können die errechneten benötigten Flächen in allen Baugebieten abgebildet werden.

Ressource Regenwasser

Das Speichern und die Nutzung des anfallenden Regenwassers für beispielsweise die Gartenbewässerung sollte einer Bewässerung mit Trinkwasser vorgezogen werden. Zum ressourcenschonenden Umgang mit Trinkwasser ist es zudem ist zudem zielführend, Grauwasser z.B. für die Sanitärsysteme zu verwenden.

Starkregen

Gemäß Starkregenhinweiskarte der Stadt Hamburg bestehen zum Stand der Planaufstellung einzelne Senken auf privaten Grundstücken. Bei außergewöhnlich starken Regenereignissen sammelt sich vermutlich dort anfallendes Regenwasser. Die Starkregengefahrenkarte basiert auf der bestehenden Topografie zum Zeitpunkt der Planaufstellung. Mit Blick auf zukünftige

Entwicklungen kann sie also nur Aussagen zum Bestand treffen. Durch ungünstige Geländemodellierungen oder Versiegelung ist nicht ausgeschlossen, dass zukünftig neue gefährdete/gefährdende Bereiche entstehen. Es wird daher darauf hingewiesen, dass auch außerhalb der laut Starkregenhinweiskarte betroffenen Bereiche Vorsorge geleistet werden sollte. Dies dient letztendlich dem Schutz des eigenen Gebäudes. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass im Plangebiet keine über das übliche Maß hinausgehende Gefährdung zu erkennen ist. Auch nach Umsetzung des Bebauungsplanplans ist keine kritisch erhöhte Starkregengefahr zu erwarten.

Im Rahmen des Bebauungsplans sichert die festgesetzte oberflächliche Regenwasserrückhaltung einerseits die Stärkung des naturnahen lokalen Wasserhaushaltes (insbesondere zur Kühlung und Klimaanpassung), andererseits die Entlastung der Siele und (natürlichen) Fließwege im Falle starken Niederschlags.

5.12 Grünflächen

Entsprechend der Eintragung im räumlichen Leitbild „Eimsbüttel 2040“ soll eine grüne Wegeverbindung durch das Innere des Baublocks westlich des Egenbüttler Wegs verwirklicht werden. Die Wegeverbindung soll Fußgängern und Radfahrern, insbesondere aber Kindern dienen, um unabhängig vom Straßenverkehr in die westlich gelegenen Grünanlagen zu gelangen.

Insbesondere für Bereiche, in denen die Dichte der Bebauung und die Anzahl der Wohnungen erhöht werden, gilt es einen wohnungsnahen Zugang zu öffentlichen Grün- und Freiflächen zu gewährleisten. Die Verdichtung innerhalb des Plangebiets soll daher mit einer Verbesserung der Grünraumversorgung einhergehen.

Innerhalb des Plangebiets ist es aus Mangel an geeigneten Flächen nicht möglich eine größere Grünanlage bzw. einen größeren Spielplatz anzulegen. Das Entwicklungskonzept Eimsbüttel 2040 empfiehlt für diesen Fall, bereits die Wege zu den weiter entfernten Freiräumen mit einer freiraumbezogenen Nutzungsqualität auszustatten.

Diesem Vorschlag folgt der Bebauungsplan, indem er in den wesentlichen Bereichen ca. 10 m breite Streifen als Parkanlage, ergänzt durch ein Wegerecht, festsetzt. So können grüne Wegeverbindungen zwischen Egenbüttler Weg, dem Krankenhaus südlich der Süntelstraße und den westlich gelegenen Grünräumen gesichert werden.

Die Wegeverbindung im Detail: Wesentlicher Bestandteil der Parkanlage soll der nördliche Teil des Flurstücks 8422 werden. Das Flurstück ist zurzeit mit einem Einfamilienhaus bebaut und wird über das Flurstück 8423 erschlossen. Durch die Verlagerung des dort ansässigen Kfz-Betriebs (siehe **Kapitel 3.4.2**) wird das Grundstück frei. Der Zugang zu der ca. 24 m breiten Grünfläche ist von Osten über das Flurstück 1459 vorgesehen, hier soll der nördliche Teil des Flurstücks mit einer Breite von 10 m der öffentlichen Grünfläche zugeschlagen werden. Die Wahl fiel auf das Flurstück 1459 als Zugang, weil es mit 20,50 m etwas breiter als das nördliche Nachbargrundstück am Egenbüttler Weg ist. Eine Bebauung auf dem im Wohngebiet verbleibenden Teilbereich des Flurstücks 1459 kann im Verbund mit dem südlichen Nachbargrundstück erfolgen. Für die Wegeverbindung von der zentralen Grünfläche in Richtung Nordwesten über das Flurstück 1470 sowie entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 1470 ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Breite von 10 m berücksichtigt auch den umfangreichen Baum- und Vegetationsbestand im Verlauf der nördlichen und der östlichen Grundstücksgrenze. Der Verlauf der öffentlichen Grünfläche ist so gestaltet, dass eine Bebaubarkeit der angrenzenden bzw. betroffenen Grundstücke im urbanen Gebiet nach wie vor gewährleistet ist. Diesem Prinzip folgend wurde im Bereich des vergleichsweise

kleinen Flurstücks 7828 entschieden, die Grünflächenausweisung zugunsten einer rückwärtigen Bebaubarkeit ausschließlich östlich der Flurstücksgrenze festzusetzen. Im Bereich des Flurstücks 1437 weitet sich die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage trichterförmig auf und schließt an die stadteigene Fläche (Flurstück 9138) an, sodass hier ein Zugang zum Fußweg im Wäldchen geschaffen werden kann.

Die als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Grundstücksflächen können durch die Stadt Hamburg über ein Vorkaufsrecht oder auch im Rahmen üblicher Verkaufsverhandlungen erworben werden.

5.13 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

5.13.1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Für die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nach dem Hamburger Staatsrätemodell (1991) erstellt. Das derzeitige und das durch den Bebauungsplan Schnelsen 94 zukünftig geltende Planrecht werden hierbei einander gegenübergestellt und das möglicherweise notwendige Ausgleichserfordernis ermittelt. Durch dieses Vorgehen werden alle derzeitig und zukünftig möglichen Eingriffe erfasst, unabhängig davon, ob das derzeitige Planrecht umgesetzt wurde oder nicht.

Je Baugebiet wird der mögliche Eingriff in einem Punktesystem erfasst. Die Erfassung basiert auf der Flächengröße, den versiegelten und begrüneten Flächenanteilen und der jeweiligen Flächenwertigkeit für die Bewertungsmaßstäbe Pflanzen und Tiere sowie Boden.

Für die Versiegelungsanteile der Flächen wird die jeweils festgesetzte bzw. geplante GRZ bzw. die Größe der Baufenster herangezogen. Außerdem wurde die mögliche Unter- und Überbauung durch Tiefgaragen und Nebenanlagen mit jeweils zusätzlich 50 % berücksichtigt. Die verbleibenden Flächen der Baugebiete sind Grünflächen. Für das Bestandsbaurecht gilt die BauNVO 1962, die noch keine Begrenzung der Versiegelung durch Zufahrten, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen enthält. Ersatzweise wird die Über-/Unterbauung durch derartige Anlagen auch hier überschlägig mit jeweils zusätzlich 50 % bei Wohn- und Mischgebieten und 70 % bei Gewerbegebieten veranschlagt, da dies in etwa dem Versiegelungsgrad entspricht. Obwohl das bislang geltende Planrecht keine Wasserflächen festsetzt, wurden die bestehenden teilweise wasserführenden Gräben dennoch als Wasserflächen berücksichtigt.

Die Wertigkeit wird anhand des naturschutzfachlichen Wertes der Biotoptypen und des Bodens vorgenommen. Die versiegelten Flächen sowie die Straßenverkehrsflächen innerhalb des Plangebiets erhalten jeweils die Wertigkeit Faktor 0, die Restgrünflächen die Wertigkeiten Faktoren 2, 3 oder 4. Die beiden Gräben erhalten als Wasserflächen die Wertigkeit 2. Die öffentliche Grünfläche erhält die Wertigkeit 6.

Bei der Eingriffsbilanzierung der Planung wird zusätzlich ein Mindestanteil für Dachbegrünung von 40 % berücksichtigt. Zwar ist ein Dachbegrünungsanteil von 70 % festgesetzt, da hiervon bis zu 30 % durch PV-Anlagen überbaut werden könnten, wird der realistische Wert von 40 % angenommen.

Nach Gegenüberstellung der Gesamtbilanz des derzeitigen und vorgesehenen Planrechts entsteht kein Ausgleichsdefizit. Sowohl die Festsetzung der Grünfläche als auch die festgesetzte Dachbegrünung tragen zu der positiven Ausgleichsbilanz bei. Demzufolge kann abschließend davon ausgegangen werden, dass der naturschutzfachliche Ausgleich durch die Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans geleistet wird.

5.13.2 Baumschutz und Erhaltungsgebote

Baumschutz

Im Plangebiet befinden sich nach der Baumschutzverordnung geschützte Bäume und Hecken (vgl. **Kapitel 3.2.7**). Für den Verlust von geschützten Bäumen sind die Regelungen der Hamburgischen Baumschutzverordnung einschließlich der üblichen Ersatzregelungen maßgeblich.

Erhaltungsgebote für Bäume

Einige gut entwickelte und die Fläche prägende Bäume und Baumgruppen sind in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt.

Dabei handelt es sich zum einen im Bereich nördlich der Pinneberger Straße um eine alte Weide an der Kinderspielfläche der Flüchtlingsunterkunft und zum anderen um eine Eiche im südöstlichen Teil der Gemeinbedarfsfläche.

Im Grenzbereich der Flurstücke 1442 und 1444 befindet sich eine Baumgruppe, bestehend aus fünf Rotbuchen. Die vorderste Buche an der Straße kann nicht geschützt werden (vgl. **Kapitel 5.2.2**), da sie direkt in der überbaubaren Grundstücksfläche für die Straßenrandbebauung steht. Die übrigen vier Rotbuchen werden mit einem Erhaltungsgebot belegt, um ihren Bestand zu sichern.

Weiterhin werden zwei Rotbuchen am südlichen Rand des Flurstücks 1444 mit einem Erhaltungsgebot gesichert. Für die beiden anderen Rotbuchen, die zu der aus vier Bäumen bestehenden Gruppe gehören, ist aufgrund ihrer Lage auf der öffentlichen Grünanlage die Festsetzung eines Erhaltungsgebots nicht erforderlich. Nördlich der Gewerbefläche (Flurstück 7828) wird ebenfalls für eine Rotbuche ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Zur nachhaltigen Sicherung der gestalterischen und ökologischen Funktionen des Baumbestandes müssen Pflanzungen bei Abgang ersetzt werden.

§ 2 Nummer 20:

„Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich festgesetzter Bäume unzulässig.“

Geländeaufhöhungen sind unzulässig, weil sie zu einer Verdichtung des Wurzelraumes führen, der in seiner Ausdehnung dem Kronenbereich entspricht. Die Sauerstoffversorgung der Feinwurzeln wird gestört und die Zerstörung der belebten Bodenzone wirkt sich negativ auf die Vitalität der Bäume aus. Abgrabungen sind unzulässig, da sie zu erheblichen Wurzelverlusten, damit zu einer verminderten Nährstoff- und Wasserversorgung und in Folge zu einer Schwächung der betroffenen Bäume führen.

Erhaltungsgebote für Baum- und Strauchpflanzungen

Das auf der Ostseite des Gewerbegebietes an der Süntelstraße, Flurstücke 1469 und 1470, vorhandene Ruderalgebüsch u.a. bestehend aus Haselnuss, Rotbuche, Stieleiche, Schwarzerle, Bergahorn und Brombeere bietet ein breites Brutplatz- und Nahrungsangebot und stellt damit Lebensgrundlage für die einheimische Tierwelt dar. Zudem wirkt es sich günstig auf das Kleinklima aus.

Als Abgrenzung des Gewerbegebietes und zum Erhalt des ökologischen Wertes der Fläche wird auf der Ostseite des Gewerbegebietes eine Breite von 6 m für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt (vgl. Planzeichnung).

§ 2 Nummer 21:

„Die Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern und durch Aufpflanzungen von Lücken als geschlossene Pflanzungen zu entwickeln.“

5.13.3 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen

Um die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege angemessen zu berücksichtigen, trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen im Freiraum sowie auf den Gebäudedach- und Tiefgaragenflächen. Die Erläuterungen und die Begründung zur Dachbegrünung sind in **Kapitel 5.8.** zu finden.

§ 2 Nummer 22:

„In den allgemeinen Wohngebieten, in den urbanen Gebieten und auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind mindestens 30 v. H. und in Gewerbegebieten mindestens 20 v. H. der jeweiligen Grundstücksfläche zu begrünen. Diese Flächen sind unter Verwendung von Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.“

Zur Verbesserung des Naturhaushaltes und zur Sicherung einer Mindestqualität an Begrünung wird für die allgemeinen Wohngebiete, die urbanen Gebiete, die Gewerbegebiete und die Gemeinbedarfsfläche ein Mindestanteil an Bepflanzung festgesetzt. Bei Neubauvorhaben wird so die Gliederung und gestalterische Qualität des Landschaftsbildes aufgewertet. Die Verpflichtung mit Bezug zur Grundstücksfläche lässt individuellen Freiraum in der Gestaltung des Grundstücks.

§ 2 Nummer 23:

„In den allgemeinen Wohngebieten, in den urbanen Gebieten und auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Baum und für je angefangene 1000 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.“

Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass eine Anreicherung der Grundstücke mit Bäumen erfolgt und die im Plangebiet vorhandene Grünstruktur erhalten bleibt. Zudem kann mit den Bäumen eine gestalterische Gliederung der neuen Bauflächen erzielt werden. Der bereits vorhandene Baumbestand auf Grundstücken ist einzubeziehen.

§ 2 Nummer 24:

„Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein großkroniger Baum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.“

Aus gestalterischen, ökologischen, mikroklimatischen und lufthygienischen Gründen wird eine Stellplatz-Begrünung für die zulässigen und ausnahmsweise zulässigen oberirdischen Stellplätze festgesetzt. Die Bäume tragen zur Gliederung und visuellen Einbindung von Anlagen des ruhenden Verkehrs bei. Darüber hinaus wirkt die Baumpflanzung insbesondere bei hohem Versiegelungsgrad ausgleichend auf die kleinklimatisch belastete Funktion, mindert die Aufheizung und dient der Filterung von Staub und Schadstoffen aus der Luft.

§ 2 Nummer 25:

„Für die festgesetzten Baum- und Strauchanpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Stammumfang muss bei kleinkronigen Bäumen mindestens 14 cm und bei großkronigen Bäumen mindestens 18 cm, jeweils gemessen in 1m Höhe über dem Erdboden, betragen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen.“

Es sind einheimische standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, da diese Pflanzenarten in besonderem Maße der heimischen Tierwelt Lebensraum und Nahrungsgrundlage bieten. Laubgehölze wirken zudem bei Stadtklimaextremen kleinklimatisch ausgleichend. Die vorgegebenen Mindestpflanzgrößen für klein- und großkronige Bäume dienen dem Ziel, die gewünschten gestalterischen, ökologischen und klimatischen Wirkungen in angemessener

Zeit zu erreichen. Zur nachhaltigen Sicherung der gestalterischen und ökologischen Funktionen des Baumbestandes müssen Pflanzungen bei Abgang ersetzt werden.

§ 2 Nummer 26:

„Flächen oberhalb von Tiefgaragen, die nicht von Zufahrten, Stellplätzen, Wegen, Terrassen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO beansprucht werden, sind mit einem mindestens 60 cm starken Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Für anzupflanzende Bäume muss die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus im Bereich der Bäume auf einer Fläche von mindestens 12 m² je Baum mindestens 100 cm betragen.“

In den allgemeinen Wohngebieten und im Wesentlichen auch im urbanen Gebiet, dürfen Stellplätze nur in Tiefgaragen untergebracht werden. Tiefgaragen führen zu einer Bodenversiegelung auch über das Gebäude hinaus. Für nicht überbaute und durch Zufahrten, Stellplätze, Wege, Terrassen und Nebenanlagen beanspruchte Tiefgaragenflächen wird daher eine Begrünung festgesetzt. Die Begrünung trägt zu einem Teilausgleich der beeinträchtigten Bodenfunktionen bei und verbessert das Kleinklima. Gleichzeitig entstehen Grünflächen mit einer hohen Aufenthalts- und Nutzungsqualität. Die Mindeststärke von 60 cm Substrataufbau ist erforderlich, um Rasenflächen, Stauden und Sträuchern auch über eine Trockenperiode geeignete Wuchsbedingungen zu ermöglichen. Für die Bereiche in denen Bäume vorgesehen sind, ist der Festsetzung entsprechend, ein ausreichender Substrataufbau sicherzustellen, um genügend Wurzelraum und eine langlebige Bepflanzung zu gewährleisten. Die bewachsene Bodenschicht trägt zur wirksamen Speicherung und Verdunstung des Regenwassers bei und mindert so die negativen Auswirkungen der Bodenversiegelung.

§ 2 Nummer 27:

„Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, sowie fensterlose Wände sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Je Pflanze ist eine offene Pflanzscheibe von mindestens 0,5 m², eine Pflanzgrube mit mindestens 0,5 m Tiefe und durchwurzelbares Bodenvolumen von mindestens 1 m³ vorzusehen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.“

Zur Verbesserung der stadtklimatischen Situation wird die Begrünung der Fassaden festgesetzt. Fassadenbegrünungen entfalten sowohl positive ökologische als auch lokalklimatische Wirkungen, können gebäudeklimatisch eine Minderung von negativen Hitze- und Kälteeinflüssen bewirken und zur Gestaltung und Durchgrünung des Siedlungsraumes beitragen. Ebenso dienen Fassadenbegrünungen der Ergänzung und Anreicherung von Biotopstrukturen und stellen u.a. für Insekten und Vögel einen wichtigen Lebensraum dar. So nutzen weniger störungsempfindliche Hecken- und Gebüschbrüter des Siedlungsraumes, wie z.B. Amseln, Meisen, Sperlinge, dicht wachsende Fassadenbegrünungen im Stadtgebiet häufig als geeignetes Sekundärhabitat (Nistplatz und/ oder Ruheplatz). Fensterlose und ungegliederte Fassaden sind hierzu besonders geeignet. Um die Langlebigkeit der Bepflanzung zu gewährleisten, muss die Pflanzgrube Mindestmaße in der Größe und Tiefe einhalten. Der Grundstückseigentümer hat für den Erhalt der Begrünung zu sorgen.

5.13.4 Maßnahmen zum Schutz des Bodens und Wasserhaushalts

Gewässerschutz

Zum Schutz des Bodenwasserhaushalts ist eine dauerhafte Absenkung des Grundwasserleiters bzw. des überlagernden Stauwasserhorizonts zu vermeiden. Dies dient dem Schutz des an diese Standortbedingungen angepassten Vegetationsbestandes, insbesondere dem Baumbestand im Plangebiet. Tiefgeschosse sind somit mittels baulicher Maßnahmen sowohl gegen von unten als auch gegen seitlich drückendes Wasser zu dichten.

Ringdrainagen würden demgegenüber zu einer Absenkung des pflanzenverfügbaren Grund- bzw. Stauwassers führen. Sie bieten auch keine ausreichende Sicherheit gegen drückendes Wasser. Aus dem gleichen Grund ist die Ableitung von Niederschlagswasser am Tiefpunkt von Kasematten mittels geschlossener Rohrleitungen vorzusehen, da zum Beispiel Schlitzrohre zwar die Möglichkeit einer unterirdischen Versickerung bieten, andererseits jedoch wie Ringdrainagen zur Absenkung des pflanzenverfügbaren Bodenwassers führen.

§ 2 Nummer 28:

„Bauliche und technische Maßnahmen, wie zum Beispiel Drainagen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grund- und Stauwasserspiegels führen, sind unzulässig.“

Bodenschutz

Die Grundzüge des Oberflächenentwässerungskonzepts und die vorgesehenen technischen Maßnahmen zur Niederschlagsretention sind in **Kapitel 5.11** erläutert. Mit der in **§ 2 Nummer 6** und **Nummer 26** festgesetzten Dach- und Tiefgaragenbegrünung wird durch Aufnahme, Verdunstung und verzögerte Ableitung der Niederschläge ein wirksamer Beitrag zur Entlastung der umliegenden Regenwassersiele geleistet. Als weitergehende Maßnahme kann die Sammlung der Dachabflüsse in Zisternen und deren Verwendung z.B. für die Bewässerung der Vegetationsflächen zur Minderung des Frischwasserverbrauchs und damit der Grundwasserentnahme beitragen.

Mit der in **§ 2 Nummer 6** festgesetzten Dachbegrünung sowie mit dem in **§ 2 Nummer 22** festgesetzten Mindestanteil der zu begrünenden Grundstücksfläche wird ein wirksamer Beitrag zur Minderung und Teilkompensation der Bodenversiegelung geleistet. Außerdem sorgt die Dachbegrünung zusammen mit den übrigen unversiegelten bzw. begrünten Flächen dafür, dass der Großteil des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers weiterhin dem natürlichen Wasserkreislauf zur Verfügung steht.

§ 2 Nummer 29:

„Auf den privaten Grundstücksflächen sind Geh- und Fahrwege, Terrassen und ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. In Gewerbegebieten können Ausnahmen zugelassen werden. Feuerwehruzufahrten und -aufstellflächen auf zu begrünenden Flächen sind in vegetationsfähigem Aufbau herzustellen.“

Diese Festsetzung von wasser- und luftdurchlässigem Aufbau für Gehwege und ebenerdige Stellplätze dient der Minderung der Bodenversiegelung und trägt insbesondere bei geeigneter Gefälleausbildung zur Teilversickerung der Niederschläge im Gebiet bei. Damit werden die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung ausgeschlossen. Versickerungsmöglichkeiten für das Oberflächenwasser werden verbessert und die Versiegelung des Bodens reduziert. Dadurch bleiben auch unterhalb von befestigten Flächen Bodenfunktionen erhalten wie die Oberflächenwasserreinigung, die natürliche Verdunstung, die Wasserversorgung von Bäumen sowie Sträuchern und die Bodenaktivität der Bodenlebewesen.

Für Gewerbegebiete wurde eine Ausnahme formuliert, da dort auch mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen werden kann. In so einem Fall sind geschlossene Bodenaufbauten, wie z.B. Asphalt, zu bevorzugen.

5.13.5 Maßnahmen zum Artenschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei der Umsetzung von Vorhaben die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 44 BNatSchG zu beachten. Der Artenschutz gilt unmittelbar.

Zur Vermeidung/Verminderung von Beeinträchtigungen von Brutvögeln und Fledermäusen sollen Baumfällungen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar stattfinden. Dies ist bereits im Bundesnaturschutzgesetz geregelt und wird bei Fällgenehmigungen nach der Baumschutzverordnung in der Regel so vorgeschrieben.

Für Gebäude gilt auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes grundsätzlich, dass vor Fassaden- und Dachsanierungen sowie vor Abriss eine fachkundige Kontrolle auf Besatz durch Fledermäuse stattzufinden hat. Um Tötungen zu vermeiden, wird für Gebäudeabbrüche wie auch für geplante Baumfällungen eine Empfehlung zur ökologischen Baubegleitung ausgesprochen.

Im Plangebiet sind Tagesverstecke, Sommer-, Paarungs- und Winterquartiere in Baumhöhlen und an Gebäuden nicht auszuschließen. Die nachfolgende Festsetzung sichert das Herstellen und Erhalten geeigneter Fledermausquartiere und Niststandorte im Zuge von Neubebauungen. Durch diese Mindestanforderung sollen die Beeinträchtigungen möglichst geringgehalten werden. Vor Gebäudeabbrüchen ist grundsätzlich der Umfang der vorhandenen und durch die Baumaßnahme verlorengehenden Habitats zu ermitteln und der Ausgleich festzulegen.

§ 2 Nummer 30:

„In den urbanen Gebieten MU 1, MU 2 und MU 3 sind an jedem neu errichteten Gebäude, ausgenommen Nebenanlagen, mindestens jeweils ein Fledermausspaltkasten mit Quartierseignung baulich zu integrieren sowie jeweils ein Niststein für Halbhöhlenbrüter und ein Niststein für Höhlenbrüter an fachlich geeigneter Stelle baulich zu installieren. In den Gewerbegebieten sind an jedem neu errichteten Gebäude, ausgenommen Nebenanlagen, jeweils zwei Niststeine für Halbhöhlenbrüter und zwei Niststeine für Höhlenbrüter an fachlich geeigneter Stelle baulich zu installieren. Die Fledermausspaltkästen und die Nisthilfen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.“

Zum Ausgleich für verlorene Brutplätze und Quartiere sind an den Hausfassaden bzw. Bauflächen an fachlich geeigneter Stelle entsprechende Nist- und Fledermauskästen zu integrieren. Dies sollte bereits bei den jeweiligen Gebäudeplanungen berücksichtigt werden.

Der Bebauungsplan setzt zudem aus Artenschutzgründen fest:

§ 2 Nummer 31:

„Leuchten, die nicht der Innenbeleuchtung dienen, sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur von höchstens 3000 Kelvin und Wellenlängen zwischen 540 und 700 Nanometern zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig.“

Monochromatisch abstrahlende Leuchten (zum Beispiel Natriumdampf-Niederdruckleuchten, LED-Leuchten) weisen eine geringere Abstrahlung des für den Menschen zwar nicht sichtbaren, auf nachtaktive Insekten jedoch stark anlockend wirkenden UV-Lichts auf. Beeinträchtigungen der örtlichen Fauna durch Lichtquellen können so auf ein Mindestmaß reduziert werden. Die große Zahl der Individuenverluste kann zu einer Dezimierung der

Populationen von nachtaktiven Insekten in der Umgebung der Lichtquelle führen. Eine Verarmung der Fauna des angrenzenden Baumbestands und weiterer Freiflächen durch massenhaft an den Leuchten sterbende Insekten wird so vermieden.

5.13.6 Naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Gesamtbetrachtung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nachverdichtung der Wohnbau- und Gewerbeflächen zu schaffen. Um die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege angemessen zu berücksichtigen, trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zu verschiedenen Begrünungsmaßnahmen im Freiraum und an Gebäuden sowie auf den Gebäudedach- und Tiefgaragenflächen. Die Bilanzierung des Eingriffs und Gegenüberstellung des bestehenden und geplanten Planrechtes ergab kein Ausgleichsdefizit. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird ein größerer Teil der Neubauten eine Dachbegrünung erhalten. Weiterhin legt der Plan Erhaltungsgebote für Bäume und Sträucher fest, wodurch für das Gebiet bedeutende Gehölzstrukturen gesichert werden. Dies gilt auch für die öffentliche Grünanlage, die als Grünverbindung zwischen Egenbüttler Weg und den Grünräumen westlich des Plangebietes geplant ist.

Weiterhin werden artenschutzrechtliche Festsetzungen u.a. zur Schaffung von Ersatzquartieren und Lebensräumen für Brutvögel und Fledermäuse getroffen und Empfehlungen ausgesprochen, die zur Vermeidung/ Verminderung von Beeinträchtigungen führen. Die geplanten Maßnahmen haben positive Wechselwirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter Klima, Boden sowie Pflanzen und Tiere.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stellen sicher, dass dem Bebauungsplan keine unüberwindlichen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entgegenstehen.

In der Gegenüberstellung von bestehendem und neuem Planrecht wird davon ausgegangen, dass durch die Neuauflistung des Bebauungsplanes Schnelsen 94 keine erheblichen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft entstehen werden.

5.14 Abwägungsergebnis

Wohnraum ist in Hamburg knapp, der Wohnungsmarkt ist stark angespannt. Die Einwohnerzahl der Stadt ist in den letzten Jahren stetig gewachsen. Sie liegt zurzeit bei ca. 1,85 Mio. Einwohnern, weiteres Wachstum – wenn auch etwas geringer als in den Vorjahren – wird weiterhin prognostiziert. Um den steigenden Bedarf nach Wohnraum zu decken hat sich die Stadt zum Ziel gesetzt, jährlich 10.000 neue Wohnungen zu genehmigen und das dafür notwendige Planungsrecht zu schaffen. Auch wenn die Zahl der Baugenehmigungen in jüngster Zeit – hauptsächlich aus wirtschaftlichen Gründen – deutlich geringer war, gilt es weiterhin Planungsrecht für den Wohnungsbau zu schaffen, da Bebauungspläne oft über Jahrzehnte bestehen bleiben.

Für Wohnungsbau geeignete Flächen sind innerhalb des Stadtgebiets begrenzt. Die Bezirke stellen Wohnungsbauprogramme auf, in denen geeignete Flächen ermittelt, aufgelistet und analysiert werden. Die Potentialfläche Nr. 9.056 im Wohnungsbauprogramm des Bezirks Eimsbüttel entspricht den als WA- und MU-Gebiet festgesetzten Flächen im vorliegenden Bebauungsplan.

Der Bebauungsplan ermöglicht auf diesen Flächen eine deutlich höhere bauliche Dichte. Als Maßnahme der Innenentwicklung, die gemäß § 1 Absatz 5 BauGB zu bevorzugen ist, entspricht die Planung dem Grundsatz des sparsamen Verbrauchs von Grund und Boden (§

1a Absatz 2 BauGB), denn es werden baulich bereits genutzte, aber mit geringer Dichte bebaute Flächen überplant.

Bei voller Ausschöpfung der Möglichkeiten, die der Bebauungsplan bietet, können im Plangebiet bis zu 300 neue Wohnungen entstehen (75 m² Wohnfläche bzw. 100 m² BGF je Wohneinheit). Der heutige Bestand dürfte bei etwa 40 Wohneinheiten liegen.

Im Planungsprozess wurde das öffentliche Interesse nach der Schaffung von neuem Wohnraum gegen das mögliche private Interesse nach Wohnen im eigenen Haus mit großem Garten – unter Erhalt der vorhandenen städtebaulichen Struktur – gegeneinander abgewogen.

Dabei wurde das öffentliche Interesse nach Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum als Belang, der nach § 1 Absatz 6 Nr. 2 BauGB zu berücksichtigen ist, stärker gewichtet. Ausfolgenden Gründen: Die Flächen sind voll erschlossen, die Infrastruktur ist vorhanden. Zwei Durchgangsstraßen und eine Bahnlinie umschließen das Gebiet, sodass die Wohn- und Gartenruhe, wie man sie in einer Einfamilienhausbebauung schätzt, schon seit langem nicht mehr gegeben ist. Neben der Verkehrslärmbelastung haben auch die Erweiterungen des Albertinen-Krankenhauses bereits für eine Wandlung der Wohngegend gesorgt. Von daher ist das bislang geltende Planungsrecht für eine 1- bis 2-geschossige, offene Bebauung auf großen Grundstücken in dieser Lage nicht mehr zeitgemäß. Der Bebauungsplan ist erforderlich, denn er ordnet und steuert den Umwandlungsprozess zu einer städtischen Straßenrandbebauung, welche besseren Lärmschutz leisten und deutlich mehr Wohnraum bieten kann. Aus diesen Gründen schied die Null-Variante (keine Veränderungen) aus.

Das städtebauliche Konzept berücksichtigt die Interessen der heutigen Grundstückseigentümer und Bewohner. Die geschlossene Bauweise ermöglicht auf jedem einzelnen Grundstück die Errichtung eines Mehrfamilienhauses, sodass in Unabhängigkeit von den direkt angrenzenden Nachbargrundstücken gebaut oder verkauft werden kann. In der offenen Bauweise wäre dies aufgrund der Grundstückszuschnitte nicht möglich, denn es wären mindestens zwei nebeneinanderliegende Grundstücke für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses notwendig. Bei Zusammenschlüssen für Bebauung bzw. Verkauf würden einzelne Eigentümer das Nachsehen haben (vgl. **Kapitel 5.1.2**).

Der Bebauungsplan führt bei allen im WA- bzw. MU-Gebiet gelegenen Grundstücken zu einer erheblichen Bodenwertsteigerung. Da Neubauten nur nach voran gegangenen Abbrüchen realisiert werden können, ist es sinnvoll die bauliche Dichte nicht nur mittelgradig zu erhöhen, z.B. auf drei Vollgeschosse, sondern deutlich, auf vier Vollgeschosse, damit der Wert eines Bestandsgebäudes durch den erhöhten Bodenwert mehr als nur aufgewogen wird.

Neben der Verdichtung der bisherigen Wohn- und Mischgebietsflächen, dem Anlass der Planung, umfasst das Plangebiet auch gewerblich genutzte Flächen im Südwesten des Plangebiets sowie Flächen am Bahnhof. Die Flächen wurden in die Planung miteinbezogen, um auch hier eine zeitgemäße und dem Standort angemessene bauliche Verdichtung und erweiterte Nutzung zu ermöglichen. Um entsprechend § 1 Absatz 6 Nummer 1 BauGB gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, wurden für die Gewerbegebiete Geräuschkontingente festgesetzt. Dadurch ergeben sich für die bestehenden Betriebe in Bezug auf ihre Lärmemissionen keine wesentlichen Änderungen, da sie auch bisher schon auf die nahe gelegenen Wohnhäuser Rücksicht nehmen mussten (vgl. **Kapitel 5.10.2**).

Auf der Gemeinbedarfsfläche ist eine öffentlich-rechtliche Unterbringung (ÖRU) in der Größenordnung von ca. 10.000 m² Bruttogrundfläche (BGF) geplant. Die bestehende Unterbringung an der Pinneberger Straße hat nur eine befristete Baugenehmigung und soll durch die neue Unterkunft mit festen Gebäuden ersetzt und erweitert werden. Grundstücksankäufe durch die Stadt erfolgen bereits.

Der Staat hat die Verpflichtung Flüchtlinge und Asylbegehrende mit einer Unterkunft zu versorgen. Der Bebauungsplan kommt dem Bedarf nach und entspricht damit dem in § 1 Absatz 6 Nr. 13 BauGB aufgeführten Belang, nachdem die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist. In einer gemischten Lage, zwischen Gewerbegebiet, Wohngebiet und Krankenhausgelände und an einer Durchgangsstraße gelegen, ist die Fläche für die vorgesehene Nutzung sehr gut geeignet (vgl. **Kapitel 5.4**).

Die Interessen der privaten Eigentümer der Nachbargrundstücke wurden in der Abwägung betrachtet und dem öffentlichen Interesse nach Schaffung einer ÖRU gegenübergestellt.

Bislang war die Fläche als Gewerbegebiet ausgewiesen. Ein Gewerbegebiet auf dem direkt angrenzenden Grundstück ist für eine Wohnbebauung mit höherer Lärmbelastung und ggf. weiteren Belästigungen durch luftbelastende Stoffe verbunden. Von einer öffentlich-rechtlichen Unterbringung sind ebenfalls Geräusche zu erwarten, wie z.B. der Lärm spielender Kinder, lautes Rufen oder Unterhaltungen und Kfz-Bewegungen. Da die Belegung höher ist als bei normalen Wohnungsbauten, ist davon auszugehen, dass die Bewohner sich öfter im Freien aufhalten, als in einem Wohngebiet. Deswegen wird ein 7 m breiter Streifen entlang der Grundstücksgrenze mit einem Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen belegt.

Der Bewohnerkreis einer öffentlich-rechtlichen Unterbringung ist auf die Infrastruktur von Wohngebieten angewiesen. In einer gemischten und gut angebundenen Lage, wie hier an der Süntelstraße, sind diese Voraussetzungen sehr gut gegeben.

Die Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplans führt zu einer erheblichen Veränderung des Ortsbildes. Die heutige 1- bis 2-geschossige, offene Bebauung wird bei Umsetzung der Planung durch 4-geschossige Baukörper in geschlossener Bauweise ersetzt werden.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen, die ein ruhiges, gut gestaltetes Ortsbild zukünftig gewährleisten sollen. So werden geradlinige Gebäudefluchten an der Straßenseite festgesetzt und eine einheitliche Dachform (Flachdächer) vorgeschrieben. Die Straßenverkehrsflächen werden erweitert, sodass Geh- und Radwege angelegt und Straßenbäume angepflanzt werden können.

Ein inhomogenes Ortsbild lässt sich während der Wandlung von der niedrigen, offenen Bebauung zur höheren, geschlossenen Bebauung nicht vermeiden. Dieser Umstand muss in Kauf genommen werden, wird aber gegen die Schaffung von deutlich mehr Wohnraum an diesem Standort aufgewogen. Die Planung folgt damit der Maßgabe von § 1a Absatz 2 Satz 1 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Parallel zur baulichen Verdichtung setzt der Bebauungsplan neue Grünflächen in Form von grünen Wegeverbindungen fest. Der Ankauf der Grundstückstreifen, die meist an der hinteren Grundstücksgrenze liegen, kann über Vorkaufsrechte erfolgen. Die Anlage von grünen Wegeverbindungen entspricht dem Konzept „Eimsbüttel 2040“ (vgl. **Kapitel 5.12**). Der Bebauungsplan entspricht damit dem in § 1 Absatz 6 Nummer 3 BauGB aufgeführten Belang, nach dem die Versorgung der Bevölkerung mit Grün- und Freiflächen in der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist. Diesem Belang wird Vorrang eingeräumt, vor den Interessen der privaten Eigentümer, die im Falle eines Verkaufs ihre Grundstücke in voller Größe und ohne Einblick durch vorbeigehende Spaziergänger, an einen Käufer abgeben möchten.

Neben der Schaffung der grünen Wegeverbindung sieht der Bebauungsplan eine Reihe von Schutzmaßnahmen für bestehende Grünstrukturen vor. Für wertvolle Bäume sowie für Baum- und Strauchpflanzungen werden Erhaltungsgebote festgesetzt. Der Anteil der bebauten und versiegelten Flächen wird steigen, deswegen dürfen in weiten Teilen des Plangebiets private

Stellplätze nur in Tiefgaragen untergebracht werden. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche sollen gärtnerisch angelegt werden und zur Erholung dienen.

Der Bebauungsplan sichert bei Neubauprojekten einen guten Standard an Bepflanzung. Neben Anpflanzgeboten wird die Dachbegrünung zur Pflicht, da sie zur Regenwasserrückhaltung beiträgt. Für die Erdüberdeckung von Tiefgaragen werden Maße festgesetzt, daneben werden Festsetzungen zum Wasserhaushalt und zum Artenschutz getroffen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanz, aufgrund der Grundfläche von mehr als 20.000 m² und weniger als 70.000 m² (vgl. **Kap. 2**). Die Bilanzierung ergibt, dass die Eingriffe innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden können (vgl. **Kap. 5.13.1**). Dazu ist festzuhalten, dass auf Grundlage der bislang geltenden Bebauungspläne umfangreiche Eingriffe rechtlich zulässig waren. Für die Bebauungspläne Schnelsen 11 und Schnelsen 16 aus den 1960er Jahren gilt die BauNVO von 1962, die noch keine Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung durch Zufahrten, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen enthält. Den Belangen des Naturschutzes wird in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima, Pflanzen / Tiere und Landschaftsbild Rechnung getragen durch Festsetzungen zum Erhalt, zur Begrünung, zum Boden-, Wasser- und Klimaschutz sowie zum Artenschutz. Die Belange der Freiraum- bzw. Wegeverbundfunktionen werden gestärkt (vgl. **Kapitel 5.12**).

5.15 Nachrichtliche Übernahmen

Die AKN-Trasse wird nachrichtlich als oberirdische Bahnanlage in den Bebauungsplan übernommen.

Die AKN haftet für keinerlei Schäden, die sich aus der Eigenart ihres Eisenbahnbetriebes ergeben. Hierzu können auch keine Forderungen wegen der vom Schienenverkehr hervorgerufenen Immissionen, insbesondere Verkehrsgeräusche und sonstige in den gesetzlichen Vorschriften behandelte Auswirkungen, geltend gemacht werden.

Die Anliegergrundstücke an dem Bahngelände sind durch ordnungsgemäße wirksame Einfriedungen gegenüber dem Bahngrundstück abzugrenzen, um das unbefugte Betreten und Befahren der AKN-Flächen zu verhindern. Diese Einfriedungen dürfen keine Tore, Türen oder sonstigen Öffnungen erhalten.

Anpflanzungen auf den Anliegerflächen dürfen den Eisenbahnbetrieb zu keiner Zeit behindern oder gefährden.

Im Bereich der öffentlichen Bahnübergänge sind Sichtflächen für die Bahnübergangssicherungen auf den Anliegergrundstücken entsprechend den einschlägigen Bestimmungen jederzeit freizuhalten.

5.16 Kennzeichnungen

Zwei verrohrte Gewässer II. Ordnung (Gräben) (vgl. Kap. 5.11), eine unterirdische Mittelspannungsleitung (1 kV und 10 kV) (vgl. Kap. 3.4.2) und Flächen, deren Böden erheblich mit Schafstoffen belastet sind (vgl. 5.10.1) wurden gekennzeichnet.

6 Maßnahmen zur Verwirklichung

Enteignungen können nach der Vorschrift des Fünften Teils des Ersten Kapitels des Baugesetzbuchs durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

7 Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden die Bebauungspläne Schnelsen 11 vom 23.02.1965 (HmbGVBl. S. 29), Schnelsen 16 vom 13.04.1965 (HmbGVBl. S. 76) und Schnelsen 71 vom 28.01.1992 (HmbGVBl. S. 25) aufgehoben.

8 Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist ca. 8,96 ha groß. Die Flächen bzw. Baugebiete haben folgende Größen:

- Allgemeine Wohngebiete ca. 10.297 m²
- Urbane Gebiete ca. 17.925 m²
- Gemeinbedarfsfläche ca. 6.954 m²
- Gewerbegebiete ca. 28.610 m²
- Straßenverkehrsflächen incl. Bahnübergänge ca. 15.775 m²
- Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 1.250 m²
- Grünflächen ca. 4.075 m²
- Bahnanlagen ca. 4.726 m²
- Wasserfläche 16 m²

8.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen Kosten für den Ankauf von Flächen für öffentlich-rechtliche Unterbringung (Fläche für den Gemeinbedarf) und für die Verbreiterung der Straßenverkehrsflächen der Pinneberger Straße, des Egenbüttler Wegs und der Süntelstraße sowie für den Ankauf der Grünflächen. Für Umbaumaßnahmen im Straßenraum und die Anlage der Grünflächen entstehen weitere Kosten.

Durch die Entwicklung des stadteigenen Grundstücks nördlich der Pinneberger Straße (Gewerbegebiet GE1/GE 2) können Einnahmen erzielt werden.